



**Note d'information relative à l'offre des Obligations
subordonnées à 10 ans offertes par Novacitis SCRL –
Entreprise sociale**

Le présent document a été établi par Novacitis SCRL - Entreprise sociale.

Le présent document n'est pas un prospectus et n'a pas été vérifié ou approuvé par l'autorité des services et marchés financier.

Cette note d'information est correcte à la date du 24/07/2020

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.

Partie I : Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée.

En achetant ce produit d'investissement, qui est une obligation subordonnée, l'investisseur prête de l'argent à l'émetteur qui s'engage à rembourser le capital investi (hors frais) à l'échéance finale et à payer un coupon annuel. En cas de défaut (par ex. faillite) de l'émetteur, l'investisseur risque de ne pas récupérer les sommes auxquelles il a droit et de perdre le capital investi.

L'émetteur estime que les risques les plus importants pour l'investisseur sont les suivants :

Risques propres à l'émetteur – financiers - opérationnels et commerciaux :	<p>Novacitis est une jeune société coopérative qui développe son premier projet innovant à Liège : La Menuiserie, centre d'entreprises dédié aux acteurs et entrepreneurs pour la transition. En 2020, le projet consiste en l'acquisition du bien immobilier situé Rue de l'Académie, 53 à 4000 Liège, LA MENUISERIE, et son redéveloppement en centre d'entreprises pour la mise en location d'espaces professionnels dédiés à la transition.</p> <p>Ce projet est en préparation depuis mi 2018, et Novacitis a établi et obtenu les éléments administratifs et opérationnels nécessaires à l'acquisition et la réhabilitation de ce bien immobilier (y inclus : notification d'attribution de l'appel à intérêt public pour le site et obtention du permis d'urbanisme). Ce projet est prioritaire dans les activités menées par la coopérative Novacitis, et fait l'objet d'une levée de fonds spécifique en 2020-2021.</p>
--	--

Un plan d'affaires et un plan financier détaillé sont établis et décrivent les activités et chiffres clés de la société et du projet La Menuiserie (disponible sur www.novacitis.be), qu'ils permettent de piloter eu égard aux objectifs qu'elle s'est fixé.

Le plan financier 2020 est établi dans la continuité du plan financier validé en AG du 25.05.19.

Le plan financier est établi pour la période de 10 ans – 2020 à 2029. Il comprend les montant réels jusqu'avril 2020, les périodes suivantes étant projetées. Il intègre tous les produits et charges prévus dans le cadre de l'acquisition foncière et le développement du projet prioritaire LA MENUISERIE, y inclus les frais liés au développement des services dédiés et au marketing de LA MENUISERIE, ainsi que les activités de consultance réalisées par Novacitis en activité secondaire.

Le bien foncier et immobilier LA MENUISERIE est un bien gardé en propriété long terme par Novacitis, et pour une exploitation envisagée devant les coûts de développement entrepris de minimum 15 ans avant d'éventuels réaménagements conséquents (des charges de maintenance et des charges de remplacement d'équipement sont inclus aux frais d'investissements durant la durée de vie du projet).

Le plan financier inclut un ratio de frais généraux pour les étapes de recherche & développement des nouveaux projets de Novacitis - en suite à la réalisation du projet prioritaire LA MENUISERIE - pour leur phase de prospection et d'analyse de faisabilité.

Les montants repris au plan financier détaillé sont hors TVA. Il est prévu une affectation de LA MENUISERIE en tant que Centre d'Entreprise ce qui permet d'imputer une TVA à la location mais aussi de récupérer la TVA payée.

La TVA sur les constructions du bâtiment sera financée via les efforts de fonds propres. Une option de financement CT par straight loan sera prévue.

Le plan d'affaire sera adapté et intégrera de nouveaux projets au fur et à mesure des étapes de validation au développement des projets prospectés et portés préalablement pour l'étape d'analyse de faisabilité (notamment un projet d'habitats collectifs).

Cependant les hypothèses retenues peuvent ne pas être confirmées dans la réalité. Un ensemble de risques a été identifié et est repris dans le dossier complet de présentation et du plan d'affaires de La Menuiserie disponible sur le site de Novacitis.

Risques financiers

Vu la nature des activités de Novacitis (développement immobilier et service en création de coopératives), des ressources importantes de Novacitis seront consacrées à assurer le développement de son premier projet et à financer sa communication pour réussir ses premières levées de fonds. Seuls des rentrées secondaires de prestations de services sont prévues au plan financier durant les premières années de développement.

Le plan financier prévoit un financement via une levée de capitaux et des emprunts liés au développement du projet LA MENUISERIE.

La structuration du financement du projet LA MENUISERIE développé par Novacitis est composée sur 3 niveaux :

- le capital social de la société coopérative Novacitis souscrit par des organisations, des institutionnels et des citoyen.nes ;
- un financement obligataire subordonné (durée 10 ans) au taux de 1.8% brut pour un montant de 500.000€ ;
- un emprunt hypothécaire pour 2.224.000€ remboursé en 20 ans (Sowecsom + banque).

Le financement du projet est porté par la coopérative Novacitis en vue de mener à bien l'acquisition du bien Rue de l'Académie 53 à Liège, et d'en réaliser le développement et l'équipement pour sa mise en exploitation dès 2022.

Besoin de financement

Les frais directs au projet, soit l'acquisition, le redéveloppement du site et l'équipement sont estimés à 3.274.700€.

Les frais de développement, de fonctionnement et de personnel sont décrits au chapitre Analyse financière du dossier de présentation de LA MENUISERIE, disponible sur www.novacitis.be.

La levée des capitaux par levée de fonds privés et appel à l'épargne publique est prévue sur la période 2020-2021.

Risques liés à l'investissement, return, impact et liquidité

Les risques liés au développement et à l'exploitation du projet LA MENUISERIE peuvent comprendre :

- la fluctuation des prix du marché de la construction ;
- le dépassement des budgets de travaux (ex : imprévus techniques apparaissant en cours de projet) ;
- décalage de planning et retard sur le délai d'ouverture d'exploitation envisagé ;
- augmentation du taux de vacance d'exploitation ;

- risque d'exploitation dus aux impacts de la situation sanitaire COVID 19 si occurrence sur une longue période.

Les risques financiers rencontrés par la coopérative Novacitis peuvent comprendre :

- un risque de liquidité dû à une levée de fonds insuffisante ;
- une levée de fonds insuffisante impliquant un refus des emprunts bancaires liés.

Devant ces risques, les mesures d'atténuation sont :

- liquidité : contacts en cours avec un opérateur bancaire pour anticipation de flux de trésorerie 2020 devant la levée de fonds (intervention COVID 19) ;
- suivis détaillés des budgets et de la ligne de trésorerie ;
- suivis réguliers détaillés avec le bureau d'architecture et les sous-traitants pour les suivis des budgets et les suivis techniques ;
- proactivité commerciale 2020-2021 pour taux de pré-remplissage à 60% à fin 2020 ;
- activation des réseaux des organisations fondatrices et coopératrices de l'entreprise ;
- capacité de modularité et de réaménagement des espaces à vocation commerciale du projet La Menuiserie.

De plus, une étude de marché préalable a été effectuée, laquelle a démontré une forte propension des citoyens à investir dans une société à finalité sociale. Des efforts importants seront entrepris afin d'assurer une communication efficace et réussir les levées de fonds. Les emprunts concernent tous un projet immobilier et sont donc garantis sur celui-ci.

Risques opérationnels :

Les risques opérationnels pour la gestion et le développement de l'entreprise et du projet concernent :

- Continuité opérationnelle : Novacitis fonctionne avec une équipe interne structurelle limitée : voir point ci-dessous 'gouvernance'.

Risque d'exploitation :

- Risque d'exploitation niveau LA MENUISERIE, dus aux impacts de la situation sanitaire COVID 19 si occurrence sur une longue période. La mesure d'atténuation de ce risque consiste en une veille des situations d'exploitation des centres d'entreprises et des espaces de coworking situés en région wallonne et en RBC face aux impacts de la crise sanitaire rencontrée en 2020. Les mesures d'atténuation de risque comportent pour LA MENUISERIE : une capacité de

	<p>modularité et de variété des fonctions commerciales, une variété des offres de prix locatifs, et une capacité de réaménagement fonctionnels d'une partie des espaces locatifs prévus dans le projet.</p> <p>Le modèle économique est le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perception des loyers des espaces professionnels exploités en gestion directe (dès 2022) ; - Facturation d'honoraires de gestion et de développement de projet entrepreneuriaux (dès 2020) ; - Facturation de frais de consultance (dès 2020). <p>Novacitis a 4 principaux leviers pour assurer ses revenus de 2022 à 2029 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmenter le taux d'occupation global de son site LA MENUISERIE ; - Développer ses services de consultance, notamment le conseil en création de lieux immobiliers collectifs ; - Développer de nouveaux projets entrepreneuriaux ; - Développer de nouveaux projets immobiliers (secteur professionnel et secteur habitat).
Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :	<p>Novacitis ne dépend pas de subventions pour son fonctionnement ou le développement du projet LA MENUISERIE. Il n'existe pas de risque attaché à la perte de subvention.</p> <p>En 2020, une demande de subvention à la Région wallonne - Direction de l'économie sociale est prévue dans le cadre des supports aux coopératives en économie sociale développant un projet immobilier, pour un montant maximum de 95.000€. Ce montant serait affecté à des charges de personnel et de frais d'honoraires au projet. Le risque de non attribution existe, et pour un impact limité devant le budget global du projet - mais reste faible au vu des critères d'éligibilité vérifiés auprès de l'administration concernée.</p>
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	<p>Novacitis fonctionne avec une équipe interne structurelle limitée. Un risque de continuité opérationnelle a été identifié et anticipé.</p> <p>Afin d'atténuer ce risque, et au regard du mode de gestion coopératif, il a été mis en place dès TRIM. 4 2019 un groupe collégial composé d'administrateurs et de coopérateurs garants aux compétences complémentaires et de la directrice. Ce groupe est en lien proche avec l'équipe opérationnelle actuelle et en mesure de reprendre l'activité en cas de maladie d'un membre de l'équipe opérationnelle exerçant une fonction clé, une incapacité de travail ou en cas de besoin de supports opérationnels ponctuels. Il est organisé un suivi régulier avec ce groupe collégial et le CA, pour une capacité de réactivité agile et proche des réalités rencontrées. Cette modalité de dynamique organisationnelle est un outil concret d'atténuation des risques opérationnels. Le volume de l'équipe</p>

	structurelle est prévu au plan financier à 2.8 ETP et sa composition est établie au regard des besoins du projet.
Risque de fluctuation du prix du titre :	<p>La valeur d'une part est évaluée en fonction du bilan de l'entreprise et dépend des résultats cumulés. La valeur d'une part peut s'évaluer sous la valeur nominale. Le plan financier V20 de Novacitis prévoit des pertes cumulées durant les exercices 2020 à 2027. Les comptes annuels prévisionnels présentent un résultat positif à partir de 2023 et un premier résultat cumulé positif en 2028. Ce résultat est cohérent avec le principe de capital patient et d'investissement long terme. Le risque de fluctuation à la baisse du prix du titre est donc avéré durant la période 2020-2027.</p> <p>En cas de démission ou exclusion et de donc de demande de remboursement à Novacitis, en aucun cas, la part ne pourra être remboursée à une valeur supérieure à la valeur nominale de la part.</p>
Conflit d'intérêt des banques ou des gros apporteurs de capitaux :	<p>Novacitis souscrita à des emprunts auprès de banques ou d'institutions publiques ou privées qui pourraient être également coopérateurs de l'entreprise. Un conflit d'intérêt entre leur fonction de coopérateur et de prêteur peut surgir.</p> <p>Ce risque est atténué par les statuts de Novacitis conférant aux titulaires des 4 types de parts (A, B, C et D) les mêmes droits et obligations selon le principe « 1 personne = 1 voix » qui limite le pouvoir d'investisseurs importants en assemblée générale.</p> <p>De plus, il est prévu statutairement aux porteurs des parts A - Coopérateurs garants - des droits supérieurs relatifs à la modification des statuts ou du ROI par exemple.</p>

Partie II : Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement.

A. Identité de l'émetteur

1.1 Siège social et pays d'origine	Rue de l'Académie 53 – 4000 Liège, Belgique
1.2 Forme juridique	SCRL FS
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	684.774.270
1.4 Site internet	https://www.novacitis.be/
2. Activités de l'émetteur	<p><u>Objet social :</u></p> <p>La société a pour objet, par la création d'un écosystème économique innovant, pour compte propre, pour compte de tiers ou en participation, en Belgique ou à l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La dynamisation, l'encadrement, l'hébergement et la promotion de l'entrepreneuriat durable, solidaire et citoyen. • La prestation de tous services ou travaux en vue de participer à la création et au développement d'entreprises durables,

	<p>solidaires et citoyennes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'organisation et la prestation de services mutualisés. • L'aménagement, la gestion et l'animation de lieux affectés à l'économie en transition. • Elle peut accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet, ou qui seraient de nature à en faciliter la réalisation. • Elle peut prendre des participations dans des sociétés afin de réaliser son objet social. • La société peut être administrateur, gérant ou liquidateur. <p><u>3 activités clés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Création et développement de projets entrepreneuriaux coopératifs - Développement et construction d'espaces de vie et de travail - Consultance en projets immobiliers collectifs
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.	<p>- Sowecsom / W.Alter dans le cadre du plan BRASERO en participation au capital (en 2 tranches en 2018 et 2019).</p> <p>- INVEST MINGUET GESTION SA</p>
4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.	Sortie souhaitée de la Sowecsom / W.Alter du capital par remboursement ou vente au bout de 10 après l'entrée.
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.	<p>Réseau Financité (0434.307.602) COURANT D'AIR (0822.180.314) Groupe Terre (0844.971.849) Caudron , Catherine Hansoul , Catherine Mathieu , Yves Peugnieu , Hubert Pirlet , Nathalie</p>
5.2 Identité des membres du comité de direction.	Hansoul , Catherine, directrice
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	<p>Caudron, Catherine, administratrice déléguée Hansoul , Catherine, administratrice déléguée</p>
6. Montant global de la rémunération des administrateurs et/ou délégué(s) à la gestion journalière pour le dernier exercice comptable et montant total des sommes provisionnées ou	Mandat gratuit pour les administrateurs et les deux coadministratrices déléguées.

constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	
7. Concernant les personnes visées au point 5.1, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.	Néant.
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	Néant.
9. Identité du commissaire aux comptes.	Fabien Bonniver, selon le mandat voté en assemblée générale du 18/07/20.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	Voir en annexe de la présente note. Les présents comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante. Les comptes 2019 sont approuvés par l'assemblée générale du 18/07/20.
2. Fonds de roulement net.	132 237,2 EUR au 31/12/2019
3.1 Capitaux propres.	431.900€ Le ratio de solvabilité (montant de fonds propres divisé par le total du bilan) permet d'estimer la proportion des fonds propres par rapport aux fonds étrangers. Pour Novacitis, il est de 0,80 au 31/12/2019. Plus le ratio est élevé, plus l'organisation est indépendante.
3.2 Endettement.	50.000€
3.3 Date prévue du break-even. Cette date dépend du plan financier fourni par l'émetteur au comité de label. Ce plan financier est une projection qui dépend de nombreux facteurs dont la réalisation est incertaine.	2023
4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels annexés à la présente note.	Aucun.

Partie III : Informations concernant l'offre des instruments de placement

A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	Aucun
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur.	1 obligation soit 1.000 EUR
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur.	Pas de limite
2. Prix total des instruments de placement offerts.	1 million d'Euros
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	19/08/2020
3.2 Date de clôture de l'offre.	30/11/2020
3.3 Date d'émission des instruments de placement.	30/11/2020
4. Règle de vote et majorité spéciale (le cas échéant).	<p>Article 32. délibérations</p> <p>Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour. Sauf les exceptions prévues par les présents statuts et la loi, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées. Il n'est pas tenu compte des abstentions ni des votes blancs ou nuls. Le droit de vote afférent aux parts sociales dont les versements exigibles ne sont pas effectués, est suspendu. Chaque associé dispose d'une voix quel que soit le nombre de ses parts. Sauf unanimité orale exprimée par l'ensemble des associés présents ou représentés, tous les votes se font par bulletin secret ou via une modalité électronique assurant la sécurité des votes et l'anonymat.</p> <p>Article 33. Majorités spéciales et quorum de présence</p> <p>Lorsque les délibérations ont pour objet des modifications aux statuts, ainsi que la dissolution anticipée de la société, sa fusion, sa scission, ou l'émission d'obligations, l'assemblée générale ne sera valablement constituée que si l'objet des modifications proposées a été spécialement indiqué dans la convocation, si les associés présents ou représentés, représentent au moins la moitié</p>

	<p>du capital social de la société et si au moins la moitié des associés admis dans la catégorie Parts A – « parts de garants » sont présents ou représentés.</p> <p>Si ces conditions ne sont pas remplies, une nouvelle convocation aura lieu et la nouvelle assemblée générale délibérera valablement quelle que soit la quotité du capital représentée dans chaque catégorie.</p> <p>La délibération portant sur l'un des points visés au premier alinéa, sauf les exceptions prévues par la loi, n'est admise que si elle réunit les trois / quarts des voix présentes ou représentées. Et, s'il s'agit d'une modification de l'objet social, aucune modification n'est admise que si elle réunit les quatre / cinquièmes au moins des voix présentes ou représentées. Cette délibération est en outre soumise à une majorité spécifique telle que prévue à l'Article 34 (Majorité spécifique aux parts A « Parts Garants »).</p> <p>Article 34. Majorité spécifique aux parts A « Parts Garants »</p> <p>Toute délibération portant sur l'un des points visés au premier alinéa de l'Article 33 (Majorités spéciales et quorum de présence) ou portant sur des confirmations d'admission ou d'exclusion d'associés admis dans la catégorie Parts A – « parts de garants », ou portant sur des modifications au règlement d'ordre intérieur n'est admise, que si elle réunit, en outre, une majorité des deux tiers dans la catégorie Parts A – « parts de garants ».</p>
<p>5. Modalités de composition du Conseil d'administration.</p>	<p>Article 18. Composition du conseil d'administration</p> <p>La société est administrée par un conseil d'administration composé de cinq membres au minimum et onze membres au maximum, associés ou non.</p> <p>Le conseil d'administration sera obligatoirement composé pour moitié par des administrateurs désignés par l'assemblée générale sur une liste établie à la majorité des 2/3 par les associés admis dans la catégorie Parts A – « parts de garants ».</p> <p>La durée du mandat des administrateurs est fixée à six ans.</p> <p>Les mandats sont en tout temps révocables</p>

	<p>par l'assemblée générale.</p> <p>Si une personne morale est nommée administrateur, elle devra désigner une personne physique à l'intervention de laquelle elle exercera les fonctions d'administrateur. A cet égard, les tiers ne pourront exiger la justification des pouvoirs, la simple indication de sa qualité de représentant ou de délégué de la personne étant suffisante.</p> <p>La désignation d'un administrateur ne sort ses effets que pour autant qu'il ait adhéré sans réserve ni condition, aux conventions d'associés en cours co-signées par les autres administrateurs de la société.</p>
6. Frais à charge de l'investisseur.	Aucun.
7. Allocation en cas de sursouscription	Remboursement des derniers arrivés. Sur demande, le souscripteur est mis sur une liste d'attente dans l'ordre d'arrivée des souscriptions. Les éventuels versements sont remboursés immédiatement si la souscription est mise en liste d'attente.

B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis.	<p>L'emprunt obligataire à 10 ans est destiné à financer le projet LA MENUISERIE qui est porté par la coopérative Novacitis et qui comprend l'acquisition du bien immobilier Rue de l'Académie 53 à Liège, et son développement et équipement pour sa mise en exploitation dès le TRIM.1 /2022.</p> <p>La levée des capitaux par levée de fonds privés et appel à l'épargne publique est prévue sur la période 2020-2021.</p>
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	<p>La levée de fonds par appel public à l'épargne concerne l'acquisition du bien foncier et immobilier du site, et le réaménagement et l'équipement du centre d'entreprises. Elle est réalisée en complément à un crédit bancaire hypothécaire en cours de conventionnement avec un opérateur bancaire et la Sowecsom/W.Alter.</p> <p>Les investissements comprennent les frais</p>

	<p>directs d'acquisition et de redéploiement de LA MENUISERIE, ainsi que les frais de développement au projet.</p> <p>Les frais directs au projet d'acquisition et de redéveloppement du site sont estimés à 3.274.700€, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Propriété foncière et immobilière : 347.700€ (DE inclus). - Frais redéveloppement projet LA MENUISERIE (frais d'honoraires + frais d'études techniques + frais de travaux et d'équipement) : 2.927.000€. <p>Ce montant peut être amené à évoluer au regard du projet définitif et de l'adjudication de travaux prévus aux Q3 et Q4 2020. Il sera cependant plafonné par les critères exigés par la coopérative en termes de limitation du coût général du projet, et de la maîtrise des risques de dépassement budgétaire.</p> <p>Les frais de développement, de fonctionnement et de personnel sont décrits au chapitre Analyse financière du dossier de présentation de LA MENUISERIE (disponible sur www.novacitis.be).</p> <p>Pour les frais de travaux et honoraires, un pourcentage d'imprévus est inclus et repris au plan financier.</p> <p>Le volume de cette offre d'obligations citoyennes est estimé à 15.3% du budget total du projet LA MENUISERIE.</p>
<p>3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré</p>	<p>La structuration du financement du projet LA MENUISERIE développé par Novacitis est composée sur 3 niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le capital social de la société coopérative Novacitis souscrit par des organisations, des institutionnels et des citoyen.nes, soit : <ul style="list-style-type: none"> Participation au capital (période 2020-2021) : 500.000€, y inclus une intervention en capital de la Sowecsom/ W.Alter permettant de doubler les parts citoyennes et privées. Investissement minimum : 100€ (Part de type C).

	<ul style="list-style-type: none"> - un financement obligataire subordonné (durée 10 ans) au taux de 1.8% brut pour un montant de 500.000€, soit : Emission d'obligations subordonnées (période 2020) : 500.000€. Durée : 10 ans. Taux brut : 1.8%. Investissement minimum : 1.000€. - un emprunt hypothécaire pour 2.224.000€ remboursé en 20 ans (Sowecsom + banque). Ces deux opérateurs ont marqué un intérêt au projet et nous ont communiqués leurs accords de principe pour le financement bancaire et pour l'accès à des fonds publics (dans le cadre des conditions et positions proposées à Novacitis en suite aux analyses et retour d'expertises internes réalisées par les comités commerciaux et de crédit des 2 opérateurs précités).
<p>4. Pour plus d'information veuillez consulter le descriptif complet du projet LA MENUISERIE, y inclus l'analyse du plan financier et la synthèse du plan financier, disponible sur www.novacitis.be.</p>	

Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	Obligations subordonnées
2.1 Devise des instruments de placement.	Euros
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Obligations à 10 ans
2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	1.000 EUR
3. Date d'échéance.	30/11/2030
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Emprunt subordonné. En cas d'insolvabilité, remboursement en avant dernier rang, avant le capital.
5.Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.	Aucun.
6. Taux d'intérêt annuel et, le cas échéant, mode de détermination du taux d'intérêt applicable au cas où le taux d'intérêt n'est pas	1,8 % brut.

fixe.	
8. Date de paiement de l'intérêt.	Versement chaque année, le 2eme jour ouvrable du mois qui suit la date anniversaire du versement, avec retenue du précompte immobilier légal.

Partie V : Autres informations importantes

Résumé de la fiscalité :	Un précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les intérêts.
Plainte concernant le produit financier	<p>En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à</p> <p style="text-align: center;">Novacitis SCRL – Entreprise sociale Rue de l'Académie 53 – 4000 Liège Info@novacitis.be</p> <p style="text-align: center;">RPM Liege TVA: BE 0684.774.270</p> <p>Si vous n'obtenez pas satisfaction, contactez le service médiation des consommateurs, North Gate II, Boulevard du Roi Albert II 8 Bte 1 à 1000 Bruxelles (Tel : 02 702 52 20, E-mail : contact@mediationconsommateur.be).</p>

70	25/06/2019	BE 0684.774.270	13	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	19232.00453	M 1

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À
DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **NOVACITIS**
 Forme juridique: Société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale
 Adresse: Rue Pierreuse N°: 57 Boîte:
 Code postal: 4000 Commune: Liège
 Pays Belgique
 Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Liège, division Liège
 Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0684.774.270

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. 17-11-2017

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du 25-05-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 14-11-2017 au 31-12-2018
 Exercice précédent du - au -

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:
 M 2.2, M 6.1.1, M 6.2, M 6.3, M 6.4, M 6.6, M 7.1, M 7.2, M 8, M 9, M 10, M 12, M 13, M 14, M 15, M 16, M 17, M 18

N°	BE 0684.774.270		M 2.1
----	-----------------	--	-------

**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 l'entreprise

BATI GROUPE

BE 0862.309.214

chaussée de wavre 1801

1160 Auderghem

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

SCRL-FS COURANT D'AIR

BE 0822.180.314

Wirtzfelder stasse 48

4750 Butgenbach

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

ASBL GROUPE TERRE

BE 0844.971.849

rue de milmort 690

4040 Herstal

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

ASBL RÉSEAU FINANCIÉ

BE 0434.307.602

rue botannique 77/1

1210 Saint-Josse-ten-Noode

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

N°	BE 0684.774.270		M 2.1
----	-----------------	--	-------

COLLIGNON fabrice

rue du laveu 196
4000 Liège
BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur délégué

HANSOUL catherine

rue du bord du bois 15
5100 Jambes (Namur)
BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

LA FELICE francesca

clos des lavandieres 5/1
4000 Liège
BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

MATHIEU yves

rue moreau 26
4800 Verviers
BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

PEIGNEUX hubert

rue saint quirin 1
4682 Houtain-Saint-Siméon
BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	4.599	
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	3.349	
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	3.349	
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	1.250	
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	310.698	
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	33.238	
Créances commerciales		40	5.500	
Autres créances		41	27.738	
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	276.250	
Comptes de régularisation		490/1	1.210	
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	315.297	

N°	BE 0684.774.270	M 3.2
----	-----------------	-------

Ann.

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES			
Capital	10/15	242.484	
Capital souscrit	10	343.600	
Capital non appelé	100	343.600	
Primes d'émission	101		
Plus-values de réévaluation	11		
Réserves	12		
Réserve légale	13		
Réserves indisponibles	130		
Pour actions propres	131		
Autres	1310		
Réserves immunisées	1311		
Réserves disponibles	132		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	133		
	14	-101.116	
Subsides en capital	15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	16		
Provisions pour risques et charges	160/5		
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162		
Obligations environnementales	163		
Autres risques et charges	164/5		
Impôts différés	168		
DETTES	17/49	72.813	
Dettes à plus d'un an	17		
Dettes financières	170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées	172/3		
Autres emprunts	174/0		
Dettes commerciales	175		
Acomptes reçus sur commandes	176		
Autres dettes	178/9		
Dettes à un an au plus	42/48	32.813	
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	158	
Fournisseurs	440/4	158	
Effets à payer	441		
Acomptes reçus sur commandes	46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	32.654	
Impôts	450/3	7.625	
Rémunérations et charges sociales	454/9	25.029	
Autres dettes	47/48		
Comptes de régularisation	492/3	40.000	
TOTAL DU PASSIF	10/49	315.297	

COMPTE DE RÉSULTATS

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent		
	Produits et charges d'exploitation				
	Marge brute d'exploitation	(+)/(-)	9900	32.734	
	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	129.055	
	Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	2.187	
	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	1.720	
	Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
	Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
	Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	-100.228	
	Produits financiers				
	Produits financiers récurrents		75/76B	0	
	Dont: subsides en capital et en intérêts		75	0	
	Produits financiers non récurrents		753		
			76B		
	Charges financières				
	Charges financières récurrentes		65/66B	887	
	Charges financières non récurrentes		65	887	
			66B		
	Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	-101.116	
	Prélèvements sur les impôts différés		780		
	Transfert aux impôts différés		680		
	Impôts sur le résultat	(+)/(-)	67/77		
	Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	-101.116	
	Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
	Transfert aux réserves immunisées		689		
	Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-101.116	

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-101.116	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-101.116	
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P		
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	-101.116	
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	5.537	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	5.537	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
Plus-values au terme de l'exercice	8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	2.187	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	2.187	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22/27	<u>3.349</u>	

N°	BE 0684.774.270	M 6.1.3
----	-----------------	---------

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Autres mutations

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXXXX	
8365	1.250	
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	1.250	
8455P	XXXXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	<u>1.250</u>	

RÈGLES D'ÉVALUATION

RESUME DES REGLES D'EVALUATION
Scrlfs NOVACITIS

I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.
En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants:

Ces dérogations se justifient comme suit:

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

Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent; dans l'affirmative, la modification concerne:

et influence [positivement] [négativement] le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de
EUR.

Le compte de résultats n'a pas été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent:

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

[Pour que la comparaison soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants] [Pour comparer les comptes des deux exercices, il faut tenir compte des éléments suivants]:

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

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:

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:

Frais de restructuration:

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration n'ont pas été portés à l'actif; dans l'affirmative, cette inscription à l'actif se justifie comme suit:

Immobilisations incorporelles:

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend EUR de frais de recherche et de développement.

La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill [est] [n'est pas] supérieure à 5 ans; dans l'affirmative, cette durée se justifie comme suit:

Immobilisations corporelles:

Des immobilisations corporelles n'ont pas été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

Amortissements actés pendant l'exercice:

Actifs	Méthode	Actifs L (linéaire)
D (dégressive)		
A (autres)	Base	NR (non réévaluée)
R (réévaluée)	Principal Taux en %	
	Principal Min -Max	Frais accessoires
Min - Max		
1. Frais d'établissement		
2. Immobilisations incorporelles	L NR 33,3% 33,3%	
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux		
4. Installations, machines et outillage*		
5. Matériel roulant* L NR 20% 20%		
6. Matériel de bureau et mobilier* L NR 20% 33,3% 20% 33,3%		
7. Autres immobilisations corporelles		

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés:

- montant pour l'exercice: EUR.

- montant cumulé pour les immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983: EUR.

Immobilisations financières:

Des participations [ont] [n'ont pas] été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

Stocks:

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode (à mentionner) du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la valeur de marché si elle est inférieure:

N°	BE 0684.774.270		M 6.5
----	-----------------	--	-------

1. Approvisionnements:
2. En cours de fabrication - produits finis:
3. Marchandises:
4. Immeubles destinés à la vente:

Fabrications:

- Le coût de revient des fabrications [inclut] [n'inclut pas] les frais indirects de production.
- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an [inclut] [n'inclut pas] des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ % leur valeur comptable. (Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

Commandes en cours d'exécution:

Les commandes en cours sont évaluées [au coût de revient] [au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement des travaux].

Dettes:

Le passif ne comporte pas de dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible: dans l'affirmative, ces dettes [font] [ne font pas] l'objet d'un escompte porté à l'actif.

Devises:

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes:
Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels:

Conventions de location-financement:

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (article 102, § 1er de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à EUR.

N°	BE 0684.774.270	M 11
----	-----------------	------

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

200

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)		3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	
		(exercice)	(exercice)	(exercice)		(exercice précédent)	
Nombre moyen de travailleurs	100	1,7	1,1	2,3	ETP		ETP
Nombre d'heures effectivement prestées	101	2.941	1.113	4.054	T		T
Frais de personnel	102	93.624	35.431	129.055	T		T

A la date de clôture de l'exercice

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein	
Nombre de travailleurs	105	2	1	2,8	
Par type de contrat de travail					
Contrat à durée indéterminée	110	2	1	2,8	
Contrat à durée déterminée	111				
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112				
Contrat de remplacement	113				
Par sexe et niveau d'études					
Hommes	120	1		1	
de niveau primaire	1200				
de niveau secondaire	1201				
de niveau supérieur non universitaire	1202				
de niveau universitaire	1203	1		1	
Femmes	121	1	1	1,8	
de niveau primaire	1210				
de niveau secondaire	1211				
de niveau supérieur non universitaire	1212		1	0,8	
de niveau universitaire	1213	1		1	
Par catégorie professionnelle					
Personnel de direction	130				
Employés	134	2	1	2,8	
Ouvriers	132				
Autres	133				

N°	BE 0684.774.270	M 11
----	-----------------	------

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

Entrées

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise 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	3	3	4,5
305	2	1	2,5

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 l'entreprise

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 l'entreprise

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 l'entreprise

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	

Valeurs EUR

	Codes	**/2017 - 12/2018	**/2019 - 12/2019
FRAS D'ÉTABLISSEMENT	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS	21/28	4.599,46	240.620,59
I. Immobilisations incorporelles	21		133.589,42
2 Frais d'étab., actifs imm. & cr. à + 1 an	21		
21 Immobilisations incorporelles	21		
217000 Immo. incor. en cours - frs de développe	21		133.589,42
II. Immobilisations corporelles	22/27	3.349,46	105.781,17
A. Terrains et constructions	22		
B. Installations, machines et outillage	23		
C. Mobilier et matériel roulant	24	3.349,46	1.934,71
2 Frais d'étab., actifs imm. & cr. à + 1 an	24		
24 Mobilier et matériel roulant	24		
240 Mobilier et matériel de bureau	24		
240000 Mobilier et matériel de bureau	24	5.536,72	5.955,56
240900 Amortissements s/ mob./ mat. Bureau (-)	24	(2.187,26)	(4.020,85)
D. Location-financement et droits similaires	25		
E. Autres immobilisations corporelles	26		
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		103.846,46
2 Frais d'étab., actifs imm. & cr. à + 1 an	27		
27 Imm. corp. en cours et acomptes versés	27		
270 Immobilisations en-cours	27		
270000 Constructions en-cours - Projet AGIMONT	27		103.846,46
III. Immobilisations financières	28	1.250,00	1.250,00
A. Entreprises liées	280/1		
1. Participations	280		
2. Créances	281		
B. Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3		
1. Participations	282		
2. Créances	283		
C. Autres immobilisations financières	284/8	1.250,00	1.250,00
1. Actions et parts	284	750,00	750,00
2 Frais d'étab., actifs imm. & cr. à + 1 an	284		
28 Immobilisations financières	284		
284 Autres actions et parts	284		
284000 Autres actions et parts	284	750,00	750,00
2. Créances et cautionnements en numéraire	285/8	500,00	500,00
2 Frais d'étab., actifs imm. & cr. à + 1 an	285/8		
28 Immobilisations financières	285/8		
288 Cautionnements versés en numéraire	285/8		
288000 Cautionnements versés en numéraire	285/8	500,00	500,00
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	310.697,68	222.695,81
IV. Créances à plus d'un an	29		
A. Créances commerciales	290		
B. Autres créances	291		
V. Stocks et commandes en cours d'exécution	3		
A. Stocks	30/36		

Valeurs EUR

	Codes	**/2017 - 12/2018	**/2019 - 12/2019
1. Approvisionnements	30/31		
2. En-cours de fabrication	32		
3. Produits finis	33		
4. Marchandises	34		
5. Immeubles destinés à la vente	35		
6. Acomptes versés	36		
B. Commandes en cours d'exécution	37		
VI. Créances à un an au plus	40/41	33.237,87	62.667,16
A. Créances commerciales	40	5.499,74	43.476,71
4 Créances et dettes à un an au plus	40		
40 Créances commerciales	40		
400 Clients	40		
400000 Clients	40	4.274,63	15.215,70
404 Produits à recevoir (cr. commerciales)	40		
404000 Factures à établir	40		181,80
404100 Notes de crédit à recevoir	40	19,73	92,54
408 Fournisseurs débiteurs	40		
408000 Fournisseurs débiteurs	40	1.205,38	27.986,67
B. Autres créances	41	27.738,13	19.190,45
4 Créances et dettes à un an au plus	41		
41 Autres créances	41		
411900 Compte courant TVA	41	1.188,13	4.090,45
416 Créances diverses	41		
4161 Comptes des entreprises apparentées	41		
41612 Créances sur entreprises lien de part.	41		
416120 Créances en compte	41		100,00
4169 Autres créances diverses	41		
416910 Subsidés SPW	41	21.250,00	15.000,00
416950 Déclaration de créance à établir	41	5.300,00	
VII. Placements de trésorerie	50/53		
A. Actions propres	50		
B. Autres placements	51/53		
VIII. Valeurs disponibles	54/58	276.250,09	160.028,65
5 Placements de trésorerie, v.al. dispo.	54/58		
55 Etablissements de crédits	54/58		
550000 Triodos BE11 5230 8092 4448	54/58	85.703,99	7.249,99
550100 Triodos BE73 5230 4876 0460	54/58	176.000,19	139.800,19
550200 Pay pal	54/58	200,00	
550300 Fortis BE09 0018 3753 4957	54/58	14.292,73	12.847,11
57 Caisses	54/58		
570000 Caisse - Espèces	54/58	53,18	131,36
IX. Comptes de régularisation	490/1	1.209,72	
4 Créances et dettes à un an au plus	490/1		
49 Cptes de régulation et cptes d'attente	490/1		
490000 Charges à reporter	490/1	1.209,72	
TOTAL DE L'ACTIF		315.297,14	463.316,40

Valeurs EUR

	Codes	**/2017 - 12/2018	**/2019 - 12/2019
CAPITAUX PROPRES	10/15	242.331,64	372.857,79
I. Capital	10	343.600,00	431.900,00
A. Capital souscrit	100	343.600,00	431.900,00
1 Fonds propres	100		
10 Capital	100		
100000 Capital souscrit	100	343.600,00	431.900,00
B. Capital non appelé	101		
II. Primes d'émission	11		
III. Plus-values de réévaluation	12		
IV. Réserves	13		
A. Réserve légale	130		
B. Réserves indisponibles	131		
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311		
C. Réserves immunisées	132		
D. Réserves disponibles	133		
V. Bénéfice (Perte) reporté(e)	14	(101.268,36)	(59.042,21)
1 Fonds propres	14		
14 Bénéfice/Perte reportée (-)	14		
141000 Perte reportée (-)	14	(101.115,55)	(59.042,21)
* 140000 Résultat de la période en cours	14	(152,81)	
VI. Subsidés en capital	15		
VII. Avance aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16		
VIII. A Provisions pour risques et charges	160/5		
1. Pensions et obligations similaires	160		
2. Charges fiscales	161		
3. Grosses réparations et gros entretien	162		
4. Obligations environnementales	163		
5. Autres risques et charges	164/5		
B. Impôts différés	168		
DETTES	17/49	72.965,50	90.458,61
IX. Dettes à plus d'un an	17		
A. Dettes financières	170/4		
1. Emprunts subordonnés	170		
2. Emprunts obligataires non subordonnés	171		
3. Dettes de location-financement et assimilées	172		
4. Etablissements de crédit	173		
5. Autres emprunts	174		
B. Dettes commerciales	175		
1. Fournisseurs	1750		
2. Effets à payer	1751		
C. Acomptes reçus sur commandes	176		
D. Autres dettes	178/9		
X. Dettes à un an au plus	42/48	32.965,50	90.458,61
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42		

Valeurs EUR

	Codes	**/2017 - 12/2018	**/2019 - 12/2019
B. Dettes financières	43		
1. Etablissements de crédit	430/8		
2. Autres emprunts	439		
C. Dettes commerciales	44	311,28	56.364,06
1. Fournisseurs	440/4	311,28	56.364,06
4 Créances et dettes à un an au plus	440/4		
44 Dettes commerciales	440/4		
440 Fournisseurs	440/4		
440000 Fournisseurs	440/4	174,44	4,90
444000 Factures à recevoir	440/4	136,84	56.359,16
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46		
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	32.654,22	34.094,55
1. Impôts	450/3	7.625,16	7.789,81
4 Créances et dettes à un an au plus	450/3		
45 Dettes fiscales, salariales et sociales	450/3		
453 Précomptes retenus	450/3		
453000 Précomptes prof. s/ rémunérations	450/3	7.625,16	7.789,81
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	25.029,06	26.304,74
4 Créances et dettes à un an au plus	454/9		
45 Dettes fiscales, salariales et sociales	454/9		
454 Office National de la Sécurité Sociale	454/9		
454000 ONSS	454/9	6.679,31	3.105,84
455 Rémunérations dues	454/9		
455000 Rémunérations dues	454/9		1.505,62
456 Pécule de vacances	454/9		
456000 Pécule de vacances	454/9	18.349,75	21.693,28
F. Autres dettes	47/48		
XI. Comptes de régularisation	492/3	40.000,00	
4 Créances et dettes à un an au plus	492/3		
49 Cptes de régulation et cptes d'attente	492/3		
493000 Produits à reporter	492/3	40.000,00	
TOTAL DU PASSIF		315.297,14	463.316,40

Valeurs EUR

	Codes	**/2017 - 12/2018	**/2019 - 12/2019
I. Ventes et prestations	70/76A	71.166,94	142.934,31
A. Chiffre d'affaires	70	18.610,06	37.839,46
7 Comptes de produits	70		
70 Chiffre d'affaires	70		
701 Travaux, livraisons, prestations	70		
701000 Travaux	70		133,00
702000 Prestations de services	70		34.142,70
703130 Autres prestations	70	17.335,55	3.303,76
705030 Refacturation consommations	70		20,00
705210 Location bureaux	70		200,00
705230 Location salles	70	1.074,51	
705250 Location autres	70	200,00	40,00
B. Variation des en-cours de fabrication, des produits finis et des commandes en cours d'exécution	71		
C. Production immobilisée	72		
D. Autres produits d'exploitation	74	52.556,88	105.094,85
7 Comptes de produits	74		
74 Autres produits d'exploitation	74		
740010 Subsidés sur salaire	74	3.030,69	
740090 Autres subsidés	74	45.000,00	55.000,00
740100 Subside Forem	74		31.476,52
740200 Subsidés région wallone	74		11.250,00
740300 Loyer Grantha SPRL	74		120,00
743000 Récupération des frais de personnel	74	4.472,41	6.912,87
749 Autres produits d'exploitation	74		
7490 Avant. fin. mesures en fav. de l'emploi	74		
749000 Produits d'exploitation divers	74	53,78	335,46
E. Produits d'exploitation non récurrents	76A		
II. Coût des ventes et prestations	60/66A	171.395,42	100.570,48
A. Approvisionnements et marchandises	60		
1. Achats	600/8		
2. Variation des stocks (augmentation -, réduction +)	609		
B. Services et biens divers	61	38.433,22	77.697,21
6 Comptes de charges	61		
61 Services et biens divers	61		
611 Loyers, charges locatives et entretien	61		
611000 Charges locatives terrains	61		80,00
6111 Loyers et charges locatives	61		
611100 Charges locatives constructions	61		1.250,00
611120 Location de matériels	61		640,34
61116 Loyers et chges loc. s/ voit. Essence	61		
611160 Charges locatives bureaux propres	61	1.800,00	501,20
6112 Location-financement et droits simil.	61		
611200 Charges locatives machines, matériels	61	247,15	196,23
6113 Entretien et réparations voitures	61		
611300 Charges locatives matériel roulant (voit	61		67,50
611600 Entretien et rép - constructions	61	3.984,25	2.843,82
611700 Entretien et réparations - machines, ma	61	126,38	1.089,00
611800 Entretien et réparations - matériel roul	61		161,61
612 Fournitures faites à l'entreprise	61		
612000 Fournitures de bureau, imprimés et photo	61	4.228,79	5.708,69
6121 Energie	61		
612100 Livres, prospectus et documentation	61		57,08
6122 Matières consommables	61		

Valeurs EUR

	Codes	**/2017 - 12/2018	**/2019 - 12/2019
612200 Petit matériel	61	779,97	601,41
6123 Fonds de formation professionnelle	61		
612300 Produits d'entretien	61		30,95
6124 Imprimés et fourn. De bureau	61		
612400 Produits de consommation	61	916,60	22,51
6125 Frais de PTT	61		
612500 Consommation eau	61	73,58	197,60
612600 Consommation gaz	61	116,17	590,14
612700 Consommation électricité	61	103,36	810,91
613 Rétributions de tiers	61		
6132 Honoraires	61		
613200 Honoraires comptables ou experts-comptab	61	1.685,20	2.034,56
613210 Honoraires architectes	61	7.418,13	
613230 Honoraires divers	61	3.325,93	20.394,64
613240 Honoraires communications	61		20.371,00
613250 Honoraires avocats	61		75,00
613260 Honoraires notaires	61	864,35	
6133 Organismes de services	61		
613300 Secrétariats sociaux	61	839,00	1.827,02
613310 Prestations informatiques	61	200,00	
613330 Bureau d'études	61	280,00	
613350 Frais Sodexo	61	60,20	768,00
6135 Assurance (autres que mat. Rlt. et pers)	61		
613530 Assurance responsabilité civile	61		32,85
614 Transport et de déplacements	61		
614000 Assurance incendie	61		226,83
614400 Assurances matériel roulant	61	196,79	823,88
614600 Assurance responsabilité civile	61	983,83	715,25
614700 Assurance resp. risques professionnels	61		41,95
614900 Autres assurances	61	81,49	901,07
615 Autres fournitures et services	61		
6151 Frais de déplacement et représ.	61		
615100 Voyages, déplacements	61		83,00
6152 Annonces, publicité	61		
615250 Autres frais de publicité	61		688,29
6153 Frais de publications légales	61		
615300 Frais de dépôts cptes annuels	61		54,20
615600 Autres frais de transport	61		598,48
616 Frais de restaurant, réception et autres	61		
616000 Frais postaux	61		27,72
616200 Téléphone, GSM	61	228,36	340,75
616210 Téléx, fax, internet	61		819,94
616400 Frais site web	61	1.182,10	947,93
616410 Frais de représentation	61	2.221,29	459,36
616500 Frais de déplacement	61	2.915,82	2.862,17
616510 Frais de déplacement (Autres frais)	61	83,50	1.175,62
616520 Publicité et annonces	61	409,25	322,99
616530 Participations aux foires, expositions.	61	1.573,79	
616550 Cotisations	61	347,50	372,50
616560 Dons, libéralités	61	130,00	50,00
616570 Formation	61		120,00
616580 Frais de réception	61	612,13	927,07
616590 Catering Evénements	61		3.501,91
6166 Frais de restaurant	61		
616600 Frais de parking	61	122,30	19,00

Valeurs EUR

	Codes	**/2017 - 12/2018	**/2019 - 12/2019
6168 Cadeaux et obligations clientèle	61		
616800 Cadeaux et obligations clientèle	61		421,90
616900 Divers	61	23,77	843,34
617 Personnel intérimaire	61		
617100 Personnes mises à disposition	61	272,24	
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	62	129.054,94	153.509,10
6 Comptes de charges	62		
62 Rémun., charges sociales et pensions	62		
620 Rémunérations et av antages soc. Directs	62		
6202 Employés	62		
620200 Rémunérations - Employés	62	100.738,12	137.967,87
6203 Ouvriers	62		
620300 Rémunérations - Ouvriers	62		199,98
6204 Autres membres du personnel	62		
620400 Rémunérations - Autres membres personnel	62		146,51
621 Cotis. patronales d'assurances sociales	62		
621000 Cotisations patronales d'assurance socia	62	6.623,25	9.530,06
623 Autres frais de personnel	62		
6230 Assurance du personnel	62		
623000 Assurance-loi, RC & chemin du travail	62		151,29
6231 Av ant., indemnités indiv. payés au pers	62		
623100 Médecine du travail	62	255,42	328,15
623900 Autres av antages sociaux	62	3.088,40	1.841,71
625 Provision pour pécules de vacances	62		
625000 Dotation prov ision PV	62	18.349,75	21.693,28
625100 Util. / reprise prov ision PV	62		(18.349,75)
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles	630	2.187,26	1.833,59
6 Comptes de charges	630		
63 Amort., RdV, prov. pour risque & charges	630		
630 Dot. amort. & RdV s/ immobilisations	630		
6302 Dot. Amort. s/ imm. corporelles	630		
630200 Dot. Amort. s/ imm. corporelles	630	2.187,26	1.833,59
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances	631/4		
F. Provisions pour risques et charges (dotations +, utilisations et reprises -)	635/7		
G. Autres charges d'exploitation	640/8	1.720,00	220,00
6 Comptes de charges	640/8		
64 Autres charges d'exploitation	640/8		
643 Charges d'exploitation diverses	640/8		
643000 Autres charges d'exploitation	640/8	1.720,00	220,00
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	649		(132.689,42)
6 Comptes de charges	649		
64 Autres charges d'exploitation	649		
649000 Chges d'ex. à l'actif Frais restr. (-)	649		(132.689,42)
I. Charges d'exploitation non récurrentes	66A		
III. Bénéfice (Perte) d'exploitation	9901	(100.228,48)	42.363,83
IV. Produits financiers	75/76B	0,12	2,34
A. Produits financiers récurrents	75	0,12	2,34
1. Produits des immobilisations financières	750		
2. Produits des actifs circulants	751		
3. Autres produits financiers	752/9	0,12	2,34

Valeurs EUR

	Codes	**/2017 - 12/2018	**/2019 - 12/2019
7 Comptes de produits	752/9		
75 Produits financiers	752/9		
759000 Produits financiers divers	752/9	0,12	2,34
B. Produits financiers non récurrents	76B		
V. Charges financières	65/66B	1.040,00	140,02
A. Charges financières récurrentes	65	1.040,00	140,02
1. Charges des dettes	650	726,50	
6 Comptes de charges	650		
65 Charges Financières	650		
650 Charges des dettes	650		
650000 Intérêts, commissions/frais aff. dettes	650	651,50	
650300 Crédit 245-8207597-35	650	75,00	
2. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sub. II.E. (dotations +,	651		
3. Autres charges financières	652/9	313,50	140,02
6 Comptes de charges	652/9		
65 Charges Financières	652/9		
657 Charges financières diverses	652/9		
657000 Frais de banque et règlement	652/9	313,50	139,64
658200 Différences sur paiements	652/9		0,38
B. Charges financières non récurrentes	66B		
VI. Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	9903	(101.268,36)	42.226,15
VII. Prélèvements sur les impôts différés	780		
VIII. Transfert aux impôts différés	680		
IX. Impôts sur le résultat	67/77		
A. Impôts	670/3		
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77		
X. Bénéfice (Perte) de l'exercice	9904	(101.268,36)	42.226,15
XI. Prélèvements sur les réserves immunisées	789		
XII. Transfert aux réserves immunisées	689		
XIII. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	9905	(101.268,36)	42.226,15

Valeurs EUR

	Codes	**/2017 - 12/2018	**/2019 - 12/2019
A Bénéfice (Perte) à affecter	9906	(101.268,36)	(59.042,21)
1. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(9905)	(101.268,36)	42.226,15
2. Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	14P		(101.268,36)
6 Comptes de charges	14P		
69 Affectations et prélèvements	14P		
690 Perte reportée de l'exercice précédent	14P		
690000 Perte reportée de l'exercice précédent	14P		101.268,36
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
1. sur le capital et les primes d'émission	791		
2. sur les réserves	792		
C. Affectations aux capitaux propres	691/2		
1. au capital et aux primes d'émission	691		
2. à la réserve légale	6920		
3. aux autres réserves	6921		
D. Bénéfice (Perte) à reporter	(14)	(101.268,36)	(59.042,21)
7 Comptes de produits	(14)		
79 Affectations et prélèvements	(14)		
793 Perte à reporter	(14)		
793000 Perte à reporter	(14)	101.115,55	59.042,21
E. Intervention d'associés dans la perte	794		
F. Bénéfice à distribuer	694/7		
1. Rémunération du capital	694		
2. Administrateurs ou gérants	695		
3. Employés	696		
4. Autres allocataires	697		
HORS BILAN			