

Fiche d'information investisseur dans le cadre d'une offre publique

Offre de participation au capital de Novacitis dans le cadre de l'augmentation de capital de parts C - Date d'émission : 18 décembre 2018 - Date de clôture : 31 décembre 2019

Offre publique exemptée de prospectus en vertu de la Loi du 11 juillet 2018 « relative aux offres au public d'instruments de placement (IP) et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ».

Conformément à la réglementation en vigueur, la présente fiche d'information ne doit pas être approuvée préalablement par la FSMA. Toute décision d'acheter le produit concerné doit être fondée sur un examen exhaustif de tous les documents pertinents contenant des informations contractuelles ou précontractuelles.

1 NATURE DE L'INVESTISSEMENT

L'instrument offert est une action. L'action a une durée de vie illimitée. Voir les risques pour les possibilités de remboursement.

En y souscrivant, l'investisseur devient propriétaire d'une partie du capital de Novacitis.

L'action donne droit à la participation à l'assemblée générale de Novacitis avec un droit de vote dont les modalités d'exercice sont définies dans les statuts et le règlement d'ordre intérieur.

Novacitis applique les principes de la démocratie participative : 1 homme = 1 voix, moyennant droit spécial accordé aux coopérateurs garants¹.

Le coopérateur sera repris dans le registre des coopérateurs et disposera des droits de vote, dès son agrément ou s'il est déjà agréé dès versement de sa souscription.

2 DESCRIPTION ET BUT DE L'OFFRE

2.1 Émetteur

Novacitis SCRL à Finalité sociale - Rue de l'Académie 53 - 4000 Liège

RPM Liege - TVA: BE 0684.774.270. - Triodos N° Iban: BE73 5230 4876 0460

2.2 Syndicat de placement

Cette obligation sera commercialisée par l'émetteur.

2.3 Montant

Montant total de l'offre est de 500.000€

Le montant maximal de parts pouvant être souscrit et détenu par des personnes physiques et morales est de 5.000€.

¹ Les porteurs des parts A bénéficient d'un statut de garant leur octroyant des droits supérieurs :

- Certaines décisions en assemblée générale (modification des statuts ou du règlement d'ordre intérieur, par exemple) nécessitent une majorité auprès des garants ;
- Cinquante pourcents au moins des postes d'administrateurs doivent être approuvés par la majorité des garants.

2.4 Type de parts

La présente offre concerne uniquement des **parts sociales de catégorie C** d'une valeur nominale de 100€ réservées aux personnes physiques ou aux personnes morales.

2.5 Date d'émission

18 décembre 2018

2.6 Date limite de souscription

31 décembre 2019 ou en cas de sursouscription (la coopérative publiera les résultats de l'offre sur son site ou par newsletter).

2.7 Destinataires de l'offre :

L'offre est ouverte à de nouveaux et anciens coopérateurs, elle n'est pas limitée à la Belgique

2.8 Affectation du produit par l'émetteur

Les montants récoltés serviront à financer le fonctionnement de Novacitis et les frais de développement des premiers projets. Ils serviront également à financer des acquisitions de biens immeubles objets de ces projets.

2.9 Politique de dividende

Une part sociale donne droit à une quote-part du bénéfice éventuel de Novacitis et le coopérateur reçoit le cas échéant un revenu appelé dividende et des avantages proposés par la coopérative.

Vu la volonté d'affecter une partie des bénéfices à la pérennisation des activités et à la réalisation des finalités sociales et, en accord avec la réglementation sur les sociétés à Finalité Sociale, la distribution de bénéfices sera limitée au taux fixé par l'arrêté royal du 8 janvier 1962 fixant les conditions d'agrégation des sociétés coopératives (6% en 2018).

Le versement de bénéfices aux investisseurs sera envisagé en fonction des résultats. Les statuts ne permettent pas la réalisation de plus-values lors d'un remboursement des parts par Novacitis. Selon le plan financier, des dividendes visant à compenser l'inflation pourraient être versés après 2032.

2.10 Procédure d'investissement

Pour signaler votre volonté de prendre des parts (souscrire au capital de la société), vous êtes invité à communiquer par billet écrit, email (info@novacitis.be) ou via l'interface de prise de part en ligne sur le site internet www.novacitis.be en mentionnant clairement les éléments suivants : nom / prénom / adresse complète / téléphone / numéro national / iban / email de contact / nombre de parts souscrites (100€). Pour les personnes morales, il faut ajouter le numéro BCE et les coordonnées complètes du représentant dûment mandaté (nom / prénom / adresse complète / téléphone / numéro national).²

Vous recevrez ensuite par email une demande de versement du montant total de votre souscription à effectuer sur le compte bancaire suivant BE73 5230 4876 0460 (ouvert auprès de la banque TRIODOS).

²Le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) relatif à la gestion de ces données est détaillé sur le site internet www.novacitis.be ou peut être demandé par toute autre voie auprès de la coopérative.

Parts A – « parts de garants »

Elles sont réservées aux :

- personnes morales ou personnes physiques;
- qui soutiennent les finalités de la société et s'engagent à respecter sa charte;
- qui désirent rejoindre son écosystème ;
- qui en font la demande et qui sont admises en cette qualité par le conseil d'administration, décision qui doit être confirmée par l'assemblée générale selon une majorité spécifique.

Les parts garants ne peuvent être souscrites que par paquet de 10 parts pour les personnes morales et par paquet de 5 parts pour les personnes physiques.

Parts B – « parts organisations solidaires »

Elles sont réservées aux :

- personnes morales;
- qui soutiennent les finalités de la société et s'engagent à respecter sa charte;
- qui désirent rejoindre son écosystème ;
- qui en font la demande et qui sont admises en cette qualité par le conseil d'administration.

Les parts organisations solidaires ne peuvent être souscrites que par paquet de 10 parts.

Parts C – « parts ordinaires »

Elles sont réservées aux :

- personnes physiques ou morales ;
- qui soutiennent les finalités de la société ;
- qui en font la demande et qui sont admises en cette qualité par le conseil d'administration.

Parts D – « parts investisseurs institutionnels »

Les parts investisseurs institutionnels peuvent être créées après la constitution de la société, elles sont réservées aux :

- personnes morales ;
- qui justifient d'une expertise en matière financière ou dans un domaine en lien direct avec l'objet ou la finalité de la société;
- qui en font la demande et qui sont admises en cette qualité par le conseil d'administration.

Les parts investisseurs institutionnels ne peuvent être souscrites que par paquet de 50 parts. **Ces parts D font l'objet d'un appel privé à l'épargne.**

Cette somme sera considérée comme une avance ne portant pas intérêt le temps que le conseil d'administration décide de vous agréer en tant que coopérateur associé à Novacitis. En cas de non agrément, les sommes seront intégralement reversées.

Lorsque vous serez agréé, vous recevrez un extrait du registre des coopérateurs attestant de votre prise de participation au capital de Novacitis.

Allocation en cas de sursouscription : Si le montant des souscriptions pendant la période de souscription venait à dépasser le montant maximum de l'offre, l'allocation finale sera fonction de la date du versement effectif de la souscription. Il se peut donc que des candidats coopérateurs ne reçoivent pas de parts. Ils seront donc remboursés le cas échéant.

3 DESCRIPTION ET CHIFFRES-CLÉS DE L'ÉMETTEUR

3.1 Brève description de l'émetteur et de ses activités

Novacitis est une coopérative à finalité sociale créée en novembre 2017.

Le conseil d'administration est composé de : Bati Groupe SCRL, Courant d'Air SCRLFS , Groupe Terre asbl , Réseau Financité ASBL, Fabrice Collignon, Catherine Hansoul, Francesca La Felice, Hubert Peugnieu, Yves Mathieu.

Gestion opérationnelle : Eric Dewaele (président), Catherine Hansoul & Fabrice Collignon (co-administrateurs délégués).

Novacitis se veut être un acteur d'une **économie plus juste** grâce à la mise en œuvre d'un **entrepreneuriat innovant**. Nos actions déboucheront sur la réalisation de **projets ambitieux** afin d'impacter positivement la société en matière de vivre ensemble, d'environnement & de bien-être. Nous voulons donner **aux citoyens et aux organisations les moyens pour se réapproprier et pour co-construire un avenir meilleur** dans le cadre de la **transition économique et écologique**.

Novacitis joue un rôle de catalyseur et de pilote dans la co-création de projets immobiliers et d'entrepreneuriats innovants.

Le développement, la co-création et la gestion de projets immobiliers sont les métiers d'assise de Novacitis. Ils forment son modèle économique de base, assurant rentabilité et constitution d'actifs stables, tout en développant des espaces résidentiels et professionnels spécifiques à notre vision et nos valeurs.

D'une part, la construction d'un centre de l'économie solidaire et participative à Liège établira les fondations de la communauté Novacitis. Grâce à cette activité, une dynamique sera enclenchée. Elle sera l'occasion pour Novacitis d'initier :

- La consolidation de la **communauté d'entreprises, d'entrepreneuses et entrepreneurs solidaires**
- Le développement de services en **co-création d'entreprises et en services mutualisés**

D'autre part, Novacitis mettra en pratique une approche des métiers de l'immobilier de manière nouvelle en initiant les projets sur les sites des « Vennes » et de « Chênée », et en **reproduisant des modèles d'habitats innovants de manière ambitieuse**. Les projets d'habitats innovants, et commerces circuit-courts, participent à la construction et à l'émulation de la communauté Novacitis pour une économie plus juste et solidaire.

Revenus

- Locations de biens immobiliers ou des services de mise à disposition d'espaces et de services associés
- Plus-values sur revente d'immeubles
- Prestations de services et en co-création d'entreprises ou en services mutualisés

Dépenses

- Frais d'acquisition et transformation d'immeubles
- Maintenance des bâtiments
- Frais de développement, de gestion et de vente de projets immobiliers
- Frais communication (recherche coopérateurs, animation communauté Novacitis, frais commerciaux)
- Frais administratifs (gestion lieux, gestion location, gestion coopérateur)
- Personnel (affecté à ces tâches)

Consultez le résumé du plan d'affaire sur www.novacitis.be

3.2 Chiffres clés de l'émetteur

Le premier exercice n'a pas encore été arrêté. Les seules informations disponibles proviennent de son plan financier.

D'importants frais de développement sont engagés durant les 4 premières années, période de lancement et de développement portée par une équipe de 3 à 4 personnes. Ces frais couvrent spécifiquement la création des trois premiers projets immobiliers mais aussi, plus largement, la création de la dynamique entrepreneuriale globale de Novacitis : levées des capitaux, développement de la communauté d'entreprises solidaires, prospection et gestion des projets immobiliers.

Les projets immobiliers ne généreront aucune rentrée durant cette phase de développement.

La prestation de services complémentaires aux projets immobiliers permettra d'enregistrer quelques rentrées financières mais cette activité étant accessoire, les premiers exercices seront donc déficitaires.

Un capital et des emprunts seront nécessaires afin de couvrir les frais de développement. Le capital nécessaire pour l'ensemble des activités repris au plan financier est évalué à 4.540.000€ ; les emprunts sont évalués à 3.250.000€

L'ensemble des activités immobilières et de services permettront de dégager un premier bénéfice en 2023.

Les premiers bénéfices cumulés sont prévus en 2029.

Par contre, la trésorerie est toujours bénéficiaire.

Consultez la synthèse du plan d'affaires sur www.novacitis.be

4 RISQUES DE L'INVESTISSEMENT

4.1 Risque de perte partielle ou totale du capital investi

En cas de levée de fonds insuffisants ou de rentabilité trop faible pour assurer le fonctionnement de la société celle-ci pourrait être mise en liquidation. Dans ce cas, l'actionnaire passe après les autres créanciers dans la répartition du produit de la vente des actifs, autrement dit la plupart du temps, il ne peut rien récupérer. Par contre l'actionnaire n'est jamais engagé pour plus que la valeur de ses parts.

4.2 Risque de liquidité

Tout coopérateur peut démissionner durant les 6 premiers mois de l'année. Sa demande de démission sera adressée par courrier postal ou courrier électronique moyennant un accusé de réception ou par pli recommandé au siège de la société. Elle n'aura d'effet, qu'une fois acceptée par le conseil d'administration.

La démission peut être refusée ou suspendue dans la mesure où elle a pour effet de réduire le capital à un montant inférieur à la part fixe du capital ou de réduire le capital de plus d'un dixième ou de réduire le nombre des associés à moins de cinq ou si elle a pour effet de provoquer la liquidation de la société ou de mettre la stabilité financière de celle-ci en danger.

Tout coopérateur peut librement revendre ses parts à un autre coopérateur agréé. Cependant il n'existe pas de marché secondaire organisant les reventes de parts de Novacitis.

Il faut donc considérer un investissement dans des parts de Novacitis comme un investissement peu liquide (l'investisseur risque d'éprouver de grandes difficultés à vendre sa position à un tiers au cas où il le souhaiterait).

4.3 Risque de fluctuation du prix du titre

La valeur d'une part est évaluée en fonction du bilan de l'entreprise et elle dépend donc des résultats cumulés. La valeur d'une part peut donc s'évaluer sous la valeur nominale. Dans le cas de Novacitis, des pertes sont prévues durant les dix premiers exercices. Le risque de fluctuation à la baisse du prix du titre est donc avéré durant les dix premières années.

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.

4.4 Conflit d'intérêt des banques ou des gros apporteurs de capitaux

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 survenir. Cependant il faut rappeler le principe du vote « 1 personne = 1 voix » qui limite le pouvoir d'investisseurs importants en assemblée générale.

4.5 Risques principaux propres à l'émetteur

Un plan d'affaires et un plan financier décrivent les activités et chiffres clés de la société. Ils permettent de piloter celle-ci eu égard aux objectifs qu'elle s'est fixés. Cependant les hypothèses retenues peuvent ne pas être confirmées dans la réalité. Un ensemble de risques a été identifié et est repris au plan d'affaires, disponible sur le site de Novacitis.

La politique et l'organisation de Novacitis sont conçues pour réduire ces risques au maximum sans toutefois, bien entendu, être capable de les éliminer totalement.

La société Novacitis bénéficie, en outre, de plus d'un an de préparation qui a été réalisé dans le cadre d'un GIE créé en décembre 2016.

4.5.1 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 ses premiers projets et à financer sa communication pour réussir ses premières levées de fonds. Seuls de faibles rentrées de prestations de services sont prévues durant ces années de développement.

Le plan financier prévoit un financement de ces premières années via une levée de capitaux et des emprunts importants pour une toute jeune société.

Pour réduire ce risque, 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. Les emprunts représentent selon les chantiers entre 30 et 40% maximum du montant total de l'acquisition et des travaux.

4.5.2 Risque de dépendance vis-à-vis de personnes à responsabilité clés

L'équipe est encore peu nombreuse eu égard aux nombreuses actions mises en œuvre en phase de développement de l'entreprise, des 3 projets immobiliers et des prestations de service en cours.

Le projet est porté principalement par deux personnes. La situation où ces personnes exerçant des fonctions clés au sein de Novacitis viendraient à quitter la coopérative serait préjudiciable à la survie de l'organisation. Afin de minimiser ce risque, une troisième personne a été engagée. Une redondance dans la maîtrise des différents métiers ainsi que la mise en place de procédures seront organisés. Une 4^{ème} personne devra rejoindre l'équipe en 2019.

4.5.3 Risque opérationnel

Malgré une attention toute particulière portée à ce risque, Novacitis est exposée à plusieurs types de risques opérationnels augmentés par l'actuel manque de procédures propre à une jeune société. Il peut s'agir de fraude ou d'autres activités criminelles (tant externes qu'internes), de dysfonctionnement, de pannes ou d'indisponibilité des systèmes, d'erreurs humaines, etc...

Afin de réduire ce risque, l'engagement de personnes supplémentaires permettra de séparer certaines fonctions d'engagement et de paiement ainsi que de pouvoir consacrer du temps à la mise en place de procédure.

L'installation d'un bureau exécutif composé de membres de l'équipe opérationnelle et de membres du conseil d'administration est également prévue.

5 FRAIS

5.1 Frais ponctuels

/

5.2 Commission de placement (frais d'entrée)

Aucune commission à l'entrée.

Aucun frais en cas de paiement des souscription par virement en zone euro. En cas de paiement électronique via une plateforme en ligne (paypal) l'entièreté des frais est à charge du souscripteur.

5.3 Frais de courtage

/

5.4 Frais de garde

/

6 RÉSUMÉ DE LA FISCALITÉ

Précompte mobilier de 30% retenu à la source sur les dividendes.

Ce précompte mobilier peut ensuite être comptabilisé (et le cas échéant remboursé) via la déclaration des personnes physiques avec l'impôt des personnes physiques dû pour autant que le montant de 640 euros de dividendes par contribuable et par an ne soit pas dépassé.

L'investissement dans Novacitis n'est pas éligible à ce jour aux mesures Tax Shelter.

7 PLAINTÉ

En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à l'émetteur

Si vous n'obtenez pas satisfaction, contactez le Service de Médiation pour le Consommateur
<https://www.consumerombudsman.be> Boulevard du Roi Albert II 8 Bte 1 - 1000 Bruxelles
Tel.: 02/702.52.20

Quel produit d'épargne et quelle rémunération correspond à vos besoins ? Consultez le site internet d'éducation financière de la FSMA: www.wikifin.be.

Cette fiche d'information est correcte à la date du 30 janvier 2019

Référence : INFO_INV_2019-01-30