



**Note d'information relative à l'offre  
de nouvelles parts de type C et de type E par la SCRL FS  
Les Résidences Citoyennes Marchinoises**

Le présent document a été établi par **la SCRL FS Les Résidences Citoyennes Marchinoises**.

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 **10 décembre 2018**.

**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.**

L'instrument offert est une action. En y souscrivant, l'investisseur devient propriétaire d'une partie du capital de l'émetteur. L'actionnaire est soumis au risque de l'entreprise et risque donc de perdre le capital investi. En cas de liquidation l'actionnaire passe après le créancier dans la répartition du produit de la vente des actifs, autrement dit la plupart du temps, il ne peut rien récupérer.

L'action a une durée de vie illimitée. Voir le point 3 de la partie IV pour les possibilités de remboursement.

En contrepartie, l'action donne droit à une quote-part du bénéfice éventuel de l'émetteur et l'actionnaire reçoit le cas échéant un revenu appelé dividende. Le montant du dividende dépend du profit réalisé par l'émetteur et de la façon dont il décide de le répartir entre mise en réserve et rémunération des actionnaires. L'action donne également un droit de vote à l'assemblée générale.

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

Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :	<p>a) <b>Ne pas trouver les fonds propres nécessaires</b> pour atteindre le capital projeté de 1 114 880 € qui nous permettra de faire l'emprunt pour financer l'achat du terrain et la construction des 33 appartements (5 419 571€).</p> <p>Le seuil de capital que nous devons obtenir de façon à activer les différents leviers qui nous permettront de réunir ce million d'euros est de</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 150.000 euros de capital citoyen (parts C sympathisants + parts A fondateurs);</li> <li>• 250.000 euros de capital apporté par un partenaire du projet (ce capital est acquis sur le principe, une convention doit être signée lors du dépôt du permis de bâtir) – parts D ;</li> <li>• 450.000 euros de capital auprès d'invests privés (parts E) ;</li> <li>• 250.000 euros d'intervention d'invests publics (expl : SOWECSOM, MEUSINVEST) – parts D ;</li> <li>• 14.880 euros de capital résident (parts B lors du démarrage de l'activité de location des appartements).</li> </ul> <p>Si malgré nos efforts, nous ne pouvons pas réunir le capital que nous envisageons, nous nous engageons à rembourser au maximum les coopérateurs mais vu que des frais commencent à être engagés, nous ne pouvons garantir la totalité du remboursement.</p> <p>b) <b>Ne pas atteindre l'évolution envisagée du chiffre d'affaire.</b></p> <p>Le risque est de ne pas pouvoir arriver à l'occupation à 100% des logements dont nous comptons sur les loyers pour faire fonctionner les emplois, les services et la distribution de dividendes aux coopérateurs. Néanmoins, l'offre de logement pour les plus de 60 ans est inférieure à la demande et l'augmentation de l'espérance de vie nous font penser que ce risque est faible. De plus, le patrimoine créé est une garantie d'une partie de l'investissement.</p>
Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :	Pas de subventions prévues. Juste de l'aide à l'emploi.
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	Pas d'emploi créé aujourd'hui pour préserver le capital. Le projet se développe de manière bénévole par les coopérateurs eux-mêmes. Le risque de non-avancement est lié à la motivation des coopérateurs à avancer. Cependant, ce sont les membres du Conseil d'Administration, au départ au nombre de 5 qui développent le projet de manière bénévole depuis avril 2016. Aujourd'hui le CA comprend 8 membres qui apportent leurs expertises immobilières, financières, comptables, en communication, en bien-être des aînés. Le CA est accompagné par l'Agence de Développement Local (ADL) de la Commune de Marchin, par l'Agence Conseil en Economie Sociale (PROPAGE-S) et par FINANCITE. Ces structures d'accompagnements apportent leurs expertises administratives, juridiques, financières et entrepreneuriales. Les membres de l'Assemblée Générale au nombre de 60 aujourd'hui participent au

	développement et à la promotion du projet. Ils sont informés par un billet d'actualités mensuel de l'avancement du projet et sont sollicités à prendre des tâches à réaliser suivant leurs intérêts et leur disponibilité.
--	--

## Partie II : Informations concernant l'émetteur.

### A. Identité de l'émetteur

1.1 Siège social et pays d'origine	Rue de la Châtaigneraie, 1/A 4570 MARCHIN BELGIQUE
1.2 Forme juridique	SCRL FS
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	0651 905 029
1.4 Site internet	www.recima.be
2. Activités de l'émetteur	Les Résidences Citoyennes Marchinoises sont nées à l'initiative des seniors (Conseil Consultatif Communal des Aînés) qui souhaitent créer du logement adapté à leurs besoins au sein même de leur village. Ils créent un projet innovant sous la forme d'une coopérative immobilière et de services à finalité sociale. 33 appartements seront mis en location aux plus de 60 ans pour qui la SCRL FS organisera des services liés à leur bien-être physique et moral.
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.	- Jean-Claude Dapsens - André Welter - Xavier Potel - Johan Claerbout - Marie Reginster - André Collin
4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.	Aucune.
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bernard Hantz – Administrateur délégué.</li> <li>• Alice Sohy.</li> <li>• André Jadot.</li> <li>• Isabelle Stienet.</li> <li>• Adrienne Donjean.</li> <li>• Philippe Boileau.</li> <li>• Sophie Luchini.</li> <li>• Valérie Goffe.</li> </ul>

5.2 Identité des membres du comité de direction.	Néant
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	Bernard Hantz – Administrateur délégué.
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 constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	Pas de rémunération. Engagement bénévole des administrateurs et de l'administrateur délégué.
7. Concernant les personnes visées au point 4, 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.	Aucun.
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	Le CA, validé par l'AG, a désigné Madame Isabelle Stiernet, administratrice, comme architecte du projet immobilier avec l'accord du Conseil de l'ordre des architectes de la Province de Liège.
9. Identité du commissaire aux comptes.	

#### B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	Cfr. annexe  Les présents comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
2. Fonds de roulement net.	Votre fonds de roulement net = 32565,20 – 261,70 = 32303,5 €
3.1 Capitaux propres.	Au 10 décembre 2018 : 80 290€ 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 notre structure, il est de 0,99 % au 31/12/2017. Plus le ratio est élevé, plus l'organisation est indépendante.
3.2 Endettement.	Aucun.
3.3 Date prévue du break-even. Cette date	5 <sup>ème</sup> année d'exploitation

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. En outre, le comité du label n'a pas compétence pour vérifier la qualité de ce plan.	
3.4 Date à laquelle la valeur comptable des parts équivaut à la valeur nominale. 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. En outre, le comité du label n'a pas compétence pour vérifier la qualité de ce plan.	10 <sup>ème</sup> ou 11 <sup>ème</sup> année
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.	Pas de changement significatif à signaler.

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

#### A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	NA
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur.	Parts C = 310 € Parts E = 930 €
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur.	NA
2. Prix total des instruments de placement offerts.	5 000 000 €
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	10 décembre 2018
3.2 Date de clôture de l'offre.	Offre continue.
3.3 Date d'émission des instruments de placement.	10 décembre 2018
4. Droit de vote attaché aux parts.	Conformément au prescrits du CNC : dans nos statuts à l'Art.32 : Chaque associé ordinaire ou associé référent dispose d'autant de voix qu'il a de parts sociales. Toutefois, nul ne peut participer au vote, à titre personnel et comme mandataire pour plus du dixième des voix présentes ou représentées à l'assemblée. Ce pourcentage est porté au vingtième lorsqu'un ou plusieurs associés ont la qualité de membre

	<p>du personnel engagé par la société. En outre, le droit de vote afférent aux parts sociales dont les versements exigibles ne sont pas effectués, est suspendu.</p> <p>Par ailleurs, la délibération portant sur des modifications aux statuts, ainsi que la dissolution anticipée de la société, sa fusion, sa scission ou l'émission d'obligations, sur la modification de l'objet social ou du but social ou sur la cession ou transformation de parts sociales, n'est admise, que si elle réunit une majorité double. Cette majorité double consiste d'une part en une majorité des voix émises par l'ensemble des associés et d'autre part une majorité des voix émises par les associés « référents ».</p>
5. Modalité de composition du Conseil d'administration.	Dans nos statuts à l'Art.19 : La société est administrée par un conseil d'administration composé de minimum 5 et de maximum 11 membres, associés ou non. Les membres du CA sont désignés par l'Assemblée Générale. Au minimum deux administrateurs sont nommés par les associés « référents ». Au minimum deux administrateurs sont nommés par les associés « résidents ». La durée du mandat des administrateurs est fixée à 4 ans. Les administrateurs sont rééligibles. Les mandats sont en tout temps révocables par l'AG.
6. Frais à charge de l'investisseur.	Aucun.
7. Allocation en cas de sursouscription	Remboursement des derniers arrivés.

## B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis.	<p>Financement du capital minimum pour pouvoir emprunter et construire la Résidence.</p> <p>Investissement dans la construction d'un bâtiment de 33 appartements et d'espaces communs ainsi que dans l'organisation de services dont les bénéficiaires sont âgés d'au moins 60 ans.</p>
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	<p><b>Coût total du projet : 5 093 647€</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Achat terrain : 179 987€</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Droits d'enregistrement : 22 498€</li> <li>• Honoraires notaire : 2 500€</li> <li>• Frais d'actes divers : 1 100€</li> <li>• Construction (honoraires architecte compris) : 4 015 770€</li> <li>• TVA sur construction (partie non déductible) : 689 132€</li> <li>• Matériel informatique : 3 500€</li> <li>• Mobilier : 116 000€</li> <li>• TVA sur matériel et mobilier individuels (non déductible) : 20 160€</li> <li>• Frais d'actes de crédits : 43 000€</li> </ul> <p><b>Réserve (fonds de roulement) : 102 550€</b></p>
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	<p>Apport membres fondateurs : 6400€</p> <p>Apport membres sympathisants « citoyens » : 73 890€</p> <p>Prêt hypothécaire : 4 074 917€ (80% du coût total)</p>
4. Pour plus d'information veuillez consulter le plan financier disponible sur demande à l'adresse courriel suivante : info@recima.be	

## Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	Action (part de coopérative)
2.1 Devise des instruments de placement.	Euro
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Parts sociales C, « associés sympathisants » et parts sociales E, « associés investisseurs privés ».
2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	Parts C = 310 € Parts E = 930 €
2.4 Valeur comptable de la part au 31/12/2017	$32303,50/32240 * 310 = 310,6 \text{ €}$ $32303,50/32240 * 930 = 931,8 \text{ €}$  (Méthode de calcul utilisée : (Capitaux propres/Capital) X valeur nominale).  Remarque : le remboursement est plafonné à la valeur nominale de la part.

2.5 Risque de fluctuation du prix du titre :	Oui, l'associé démissionnaire ou exclu a uniquement droit au remboursement de sa part sociale, telle qu'elle résulte des comptes annuels de l'exercice social pendant lequel la démission a été donnée.
2.6 Plus value.	En aucun cas l'associé démissionnaire ou exclu ne peut obtenir plus que la valeur nominale de sa part.
3. Modalités de remboursement.	Dans nos statuts à l'Art. 17 : Le paiement aura lieu en espèces après l'écoulement d'un délai d'une année prenant cours à la date de la démission ou de exclusion. Toutefois, dans le cas où l'exécution de la formalité prévue ci-avant entraîne pour un exercice social une série de remboursement dont la somme totale excède dix pour cent du capital social existant à la précédente clôture sociale, ce délai pourra être prolongé d'un an par décision du conseil d'administration. Les délais prévus ci-avant peuvent être réduits par le conseil d'administration statuant à la majorité des deux tiers. Par ailleurs, conformément à l'article 367 du code des sociétés, le droit à la démission ne peut être exercé que dans les six premiers mois de l'année sociale.
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Dernier rang (capital)
5. Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.	<p>Dans nos statuts à l'Art. 9 : Cession des parts sociales B,C,D,E :</p> <p>a) Cessions entre vifs :  Les parts sociales B,C,D et E sont cessibles librement entre vifs à un autre associé. Les parts sociales B,C,D et E peuvent être cédées ou transmises à des tiers, à condition que ceux-ci remplissent les conditions d'admission requises par les statuts et ce à peine de nullité. Si la cession porte sur des parts sociales B, elles deviennent alors des parts sociales C, à moins que la cession ne se fasse au profit d'un associé déjà titulaire de parts sociales B. Une part B est transformée en trois parts sociales C. Si la cession porte sur des parts sociales D ou E, elles deviennent alors des parts sociales C, à moins que la cession ne se fasse au profit d'un associé déjà titulaire de parts sociales D ou E. Une part sociale D ou E est transformée en trois parts sociales C.</p> <p>b) Transmissions pour cause de mort :</p>



	<p>En cas de décès de toute personne physique détentrice de parts représentatives du capital de la société, les parts seront transmises sans agrément, à ses héritiers légaux. Elles pourront également être transmises à ses héritiers testamentaires, moyennant l'agrément du conseil d'administration, conformément à l'article 14 des statuts. Dans ce cas, une part sociale B est transformée en trois parts sociales C.</p> <p>c) Sanctions : La contravention aux dispositions qui précèdent entraînera l'annulation de la cession litigieuse, sans préjudice de tous dommages et intérêts destinés à réparer le préjudice subi.</p>
6. Politique de dividende	Le dividende distribué aux associés est modéré suivant les règles CNC <sup>1</sup>
7. Date de la distribution du dividende.	Après l'assemblée générale qui prendra la décision d'accorder un dividende.

## Partie V : Autres informations importantes

<p>Résumé de la fiscalité :</p> <p>Plainte concernant le produit financier</p>	<p>Un Précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les dividendes. Les particuliers assujettis à l'impôt des personnes physiques sont toutefois exonérés de précompte mobilier sur la première tranche de 416,50 euros de dividende. <b>Pour l'année de revenus 2018, exercice d'impôts 2019, le montant de l'exonération s'élève à 640€.</b> Voir l'avis relatif à l'indexation automatique en matière d'impôts sur les revenus. — Exercice d'imposition 2019, Moniteur belge du 26 janvier 2018 p.6591 ).</p> <p>En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à <a href="mailto:info@recima.be">info@recima.be</a> 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 : <a href="mailto:contact@mediationconsommateur.be">contact@mediationconsommateur.be</a>).</p>
--	---

<sup>1</sup> CNC : Conseil National de la Coopérative. "Le dividende octroyé aux associés sur les parts du capital social ne peut dépasser 6 % de la valeur nominale (=montant investi) des parts sociales après retenue du précompte mobilier."