



Note d'information relative à l'offre de Part Coopératif par BC materials

Le présent document a été établi par BC materials scrl, Rue des Fabriques 32, 1000 Bruxelles, BE0702917527. Le présent document est déposé auprès de la FSMA, et 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 28 octobre 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.

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 :

<p>Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur de la construction risque d'être fortement touché par la crise économique (notamment liée au covid 19). Cependant, la Commission Européenne exige de quadrupler les renovations pour diminuer les émissions de CO2 dans la construction et la croissance démographique stimule la demande dans ce secteur. - Il y a un risque lié à la faible demande actuelle de produits circulaires dans la domaine de la construction. Cependant, le Green Public Procurement est une obligation à partir 2021 en Europe, et la Wallonie, Bruxelles et la Flandre ont déjà inscrit dans leurs accords de gouvernement que les marchés publics doivent prioriser les matériaux circulaires. Or, 15% des marchés dans le domaine de la construction sont passé via marché public. Lors de son premier exercice en 2019, BC materials a déjà vendu 100 tonnes de matériaux. Le marché pour les produits circulaires va devenir de plus en plus grand, selon une étude de ING 2020 . Surtout chez les 26% de la population qui sont appelés par ING des 'circular champions': des clients qui veulent payer plus pour des matériaux qui sont produits d'une manière écologique. Enfin, les revenus de l'émetteurs sont très diversifiés avec des ventes de trois produits, mais également une activité de consultance très développée (expertise unique) & des workshops. - La petite taille du site et notre capacité de production pourrait également poser problème si la demande devenait trop forte. Une croissance non maîtrisée de l'activité est un risque pour BC materials. - Actuellement, il n'y a pas de profil commercial dans l'équipe. L'absence de ce profil est compensée par l'expérience des membres de l'équipe : le CEO et le CTO ont chacun plus que dix ans d'expérience en construction (terre crue), project management, R&D, et gouvernance. Le chef d'opérations a plus que 5 ans d'expérience en construction terre crue. Le chef de communication et du marketing a plus que 15 ans d'expérience. Le CA est également composé d'architectes accomplis (plus de 10 ans d'expérience). Il y a aussi une équipe de freelancers & de stagiaires qui nous viennent en aide au niveau de la sensibilisation, de la production, du design etc. Le plan financier prévoit l'engagement d'un profil commercial dans le futur en fonction de nos moyens.
<p>Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'émetteur a reçu les subsides pour commencer ses activités et développer son site de production. Pour continuer son développement, l'émetteur a répondu à un appel à projet d'Innoviris. Les retours sont positifs : le projet a été approuvé dans une micro-versions prototype (Horizon 2020 projet – C-voucher). Si le subside n'était pas attribué à BC materials, le développement de l'entreprise serait menacé. D'autres subsides

	pourraient être trouvés via des fonds liés au Green Deal (Eurostars, EIC Accelerator, Horizon Europe) ou des financiers externes qui souhaiteraient investir ou octroyer un prêt à BC materials.
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	- Risque de dépendance vis-à-vis de personnes à responsabilité clés. La situation où des personnes exerçant des fonctions clés au sein de BC materials viendraient à quitter l'association, sans qu'on ne puisse prévoir leur remplacement immédiat, pourrait avoir un impact négatif à court et moyen terme sur son développement et sur ses résultats.
Autres risques :	- Il existe un risque juridique lié à l'absence de normes certificatives belges pour les matériaux de construction en terre crue. Ceci entraîne parfois un manque de confiance des entrepreneurs envers nos matériaux. Pour pallier ce manque, l'émetteur se conforme et aux normes DIN allemandes, les plus développés en Europe pour la terre crue, récemment vérifié Nos productions sont contrôlées et approuvées par des chercheurs de l'ULB. L'émetteur fait aussi partie d'un groupe de recherche avec le CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction) qui est en train de développer des normes belges.

Partie II : Informations concernant l'émetteur.

A. Identité de l'émetteur

1.1 Siège social et pays d'origine	Rue des Fabriques 32 à 1000 Bruxelles, Belgique.
1.2 Forme juridique	SCRL (CVBA) (agrée CNC)
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	BE0702917527
1.4 Site internet	www.bcmaterials.org
2. Activités de l'émetteur	BC materials est une start-up et un spin out de BC architects. Lorsque nous avons remarqué que personne en Belgique ne travaillait avec les grands flux de terres excavées, nous avons décidé - sur base des excellentes propriétés saines et écologiques de la construction en terre - de produire nous-mêmes des matériaux. Nous transformons donc les flux de terres des chantiers de construction belges en enduits d'argile, blocs de terre comprimée et le pisé. Ces produits sont neutres en CO2, parfaitement circulaires, ne contribuent pas à l'épuisement des ressources et assurent un climat intérieur sain. Nous travaillons sur notre site de production à Bruxelles. Mais nous pouvons également travailler grâce à notre unité de

	<p>production mobile et flexible directement sur le chantier.</p> <p>BC materials vend actuellement 3 produits de construction (enduits d'argile, blocs de terre comprimée et le pisé). Nous fournissons 3 types de services: conseil, ateliers et formation professionnelle. Nos produits sont plus sains, ont des qualités acoustiques et sont parfaitement circulaires. Notre territoire actuel est le Benelux, mais nous faisons également des projets en France, au Royaume Uni ou encore au Maroc,... Nous opérons en B2B, à travers nos canaux de vente d'architectes, d'entrepreneurs et de magasins de matériaux de construction, ou directement avec des clients professionnels (publics et privés).</p> <p>BC materials srl et BC architects srl sont deux entités légalement séparés.</p>
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.	(Avant le présent appel à investisseur): Ken De Cooman (25%) Nicolas Coeckelberghs (25%) Laurens Bekemans (25%) Wesley Degreeef (25%)
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.	Ken De Cooman Wesley Degreeef Laurens Bekemans Nicolas Coeckelberghs
5.2 Identité des membres du comité de direction.	NA.
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	Ken De Cooman Nicolas Coeckelberghs
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.	Les administrateurs ne sont pas rémunérés pour leur fonction. 41 040 euros brut et tout compris pour les 2 administrateurs délégués.
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	Aucune

au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.	
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	Aucun
9. Identité du commissaire aux comptes.	Aucun

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	La société a été créée en septembre 2018. Les présents comptes annuels n'ont pas été audité par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
2. Fonds de roulement net.	Notre fonds de roulement est de 89 500 euros et est suffisant au regard des obligations actuelles de la structure.
3.1 Capitaux propres.	20 000 Euro au 8 octobre 2020. 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 51,71% au 31/12/2019. Plus le ratio est élevé, plus l'organisation est indépendante.
3.2 Endettement.	Environ 103 000 euros en septembre 2020 : - 93 000 euros de dettes à long terme (70 000 euros en prêt et environ 33 000 euros en leasing) - Environ 10 000 euros à court terme en leasing (le montant fluctue chaque mois)
3.3 Date prévue du break-even. Cette date dépend du plan financier et est une projection qui dépend de nombreux facteurs dont la réalisation est incertaine.	1/1/2024
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.	2027 selon le plan financier actuel.
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.	250 euros
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur.	250 euros
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur.	240.000 euros
2. Prix total des instruments de placement offerts.	240.000 euros.
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	1/11/2020
3.2 Date de clôture de l'offre.	28 février 2021
3.3 Date d'émission des instruments de placement.	A l'acquisition
4. Droit de vote attaché aux parts.	Article 31 des statuts : une action une voix. Aucun associé ne peut prendre part au vote, à titre personnel ou comme mandataire, pour un nombre de voix qui dépasse dix pour cent des voix attachées aux parts présentes et représentées.
5. Modalités de composition du Conseil d'administration.	Les administrateurs sont élus par l'Assemblée générale pour une période de 4 ans. Article 30 des statuts : La moitié des administrateurs plus un sont choisis parmi les candidats proposés par les actionnaires A et sauf renonciation à leurs droits, un administrateur est désigné parmi les candidats proposés à la majorité qualifiée des trois quarts des actionnaires D. Les autres administrateurs sont choisis parmi les candidats proposés par les actionnaires B et C. En l'absence d'actionnaires B, C et / ou D ou s'ils ne nomment pas suffisamment de candidats qualifiés, les actionnaires A peuvent désigner les candidats manquants au Conseil d'administration.
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>1) 120 000 euros de pré-investissement R&D : pour pouvoir augmenter la production des blocs de terre comprimée afin de participer à de grands projets comme metro 3 (Beliris), Mobilis (D'leteren) & CCN (Gare du Nord – Atenor). Ce préinvestissement est divisé en différentes étapes : exploration et analyse des scénarii de production, recherche sur les systèmes de construction, recherche sur la chaîne de valeurs, implémentations et adaptations des machines, design du produit, fabrication des échantillons, lab testing (à plusieurs niveaux), test du processus de production.</p> <p>2) 50 000 euros pour élargir les infrastructures du hall de production de BC materials pour faciliter les processus de séchage.</p> <p>3) 70 000 euros pour la commercialisation des 3 produits : showroom, 1 EPT, site web, etc.</p>
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	Via le présent appel à épargne de 240 000 euros.
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	<p>50.000 euros de prêt subordonné SENSE'fund.</p> <p>10.000 euros equity catégorie D Citizenfund souscrit mais pas encore libéré.</p> <p>80.000 euros equity Catégorie D Coopus souscrit sous la condition de réussir le présent appel à hauteur de 80 000 euros.</p>
4. Pour plus d'information veuillez consulter le plan financier disponible sur demande.	

Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	<p>Actions de coopérative :</p> <ul style="list-style-type: none"> - C sympathisants - D Institutionnels
2.1 Devise des instruments de placement.	Euros
2.2 Dénomination des instruments de placement.	<p>A - fondateurs</p> <p>B - travailleurs</p> <p>C - sympathisants</p> <p>D - Institutionnels</p> <p>Seules les parts de catégorie C et D font partie du présent appel.</p>
2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	<p>A: 100 euros</p> <p>B: 100 euros</p> <p>C: 250 euros</p> <p>D: 5000 euros</p>

2.4 Valeur comptable de la part au 31/12/2019	A : 51,57 euro B : 51,57 euro C : 128,93 euro D : 2578,5 euro
2.5 Risque de fluctuation du prix du titre :	Oui
2.6 Plus-value	Pas de plus-value.
3. Modalités de remboursement.	Article 16 des statuts : Le paiement sera effectué en espèces dans un délai maximum de six (6) mois après l'approbation des comptes annuels de l'exercice au cours duquel la demande de retrait a été faite.
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Article 37 : Les actions A,B,C,D sont au dernier rang et une répartition pro rata est prévue en cas d'insolvabilité.
5.Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.	Article 11 des statuts : les actions ne sont en principe cessibles qu'au sein des mêmes classes d'action.
6. Le cas échéant, 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 fixe.	NA.
7. Politique de dividende	Nous n'envisageons pas de distribution de dividende dans le plan financier avant janvier 2024. Article 35 dans les statuts : Un dividende pourrait être versé par la suite si nos bénéfices le permettent. Les actions D ont un dividende prioritaire jusqu'à 2%. Puis, les actions A,B,C ont un dividende prioritaire jusqu'à 2%. Puis, les dividendes pour les actions A,B,C,D au dessus de 2% ne peuvent pas dépasser 6 % de la valeur nominale des actions. Toute distribution de dividende doit être approuvée par l'Assemblée générale, l'Assemblée des fondateurs et l'Assemblée des travailleurs selon les modalités mentionnés dans les statuts.
8. Date de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende.	Après la décision de l'Assemblée générale, de l'Assemblée de fondateurs et de travailleurs.

Partie V : Autres informations importantes

Résumé de la fiscalité :	Vu le fait que BC materials a moins que 5 ans (2 ans), et suit les autres critères, le tax shelter pour les start up's est valable, et les investisseurs peuvent remettre 45% de leurs investissements pour les impôts physiques pour l'année prochaine. Les émetteurs sont
--------------------------	---

Plainte concernant le produit financier	responsables pour envoyer les certificats. En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à « join@bcmaterials.org . » 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).
---	---

ANNEX : Bilan Financier pour l'année fiscal 2019.