



Note d'information relative à l'offre d'Obligations 2020 émise par CORTIBEL SCRL FS

Le présent document a été établi par CORTIBEL SCRL FS

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 23/09/2020.

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, 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 - opérationnels et commerciaux :	Hausse du prix de vente de l'immobilier Demande de garanties supplémentaires de la part des banques Surcouts des travaux Demande supplémentaire de la ville de Verviers
Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :	Pas de subventions directes Le Fonds du Logement de Wallonie octroie des subventions aux propriétaires désireux de réhabiliter ou de restructurer des biens immobiliers en logements sociaux. En contrepartie, les propriétaires acceptent de confier la gestion de ces logements à un organisme à finalité sociale. Le risque serait « un changement dans la politique du Fonds ».

Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	<p>CORTIBEL SCRL FS n'a pas de personnel, et la gestion de la société est assurée par le Conseil d'Administration et l'administrateur délégué à la gestion journalière qui est salarié en tant que directeur général chez NEUPRECONNECTINGJOBS GIE à FS.</p> <p>Si l'administrateur délégué (directeur général) quitte ses fonctions, un autre directeur général sera nommé. Le Conseil d'Administration de CORTIBEL devra veiller à garder la même ligne que dans le passé et choisir parmi les candidats au poste de directeur général celui qui se rapproche le plus des orientations de l'Assemblée Générale qui est de travailler sur trois axes (logement, formation et emploi). Cela permettra de garder l'unité et la solidarité du groupe.</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 Bellaire 13, 4120 NEUPRE (Belgique)
1.2 Forme juridique	Société coopérative à responsabilité limitée et à finalité sociale.
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	BE 0823 126 162
1.4 Site internet	http://www.cortigroupe.be
2. Activités de l'émetteur	Immobilière Sociale
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.	Neupré Net Services SCRL FS Haute Meuse Net Services 2 SCRL FS Bip-Express SCRL FS SOWECSOM SA d'intérêt Public
4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.	Néant
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.	Jean Jacob : Président Hervé Samyn : Administrateur délégué Pierre David : Administrateur Edouard David : Administrateur Jean-Claude Barbier : Administrateur Marc Viatour : Administrateur
5.2 Identité des membres du comité de direction.	Néant
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	Hervé Samyn, Administrateur délégué
6. Montant global de la rémunération des	Le mandat des administrateurs est gratuit.

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.	
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.	Aucune condamnation
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 conflits d'intérêts
9. Identité du commissaire aux comptes.	Pas de commissaire aux comptes.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	« 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.	<p>Au 31 décembre 2019 = - 317 857,42€</p> <p>Des compléments seront apportés via ces 3 possibilités :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Un opticash à ING 2 Les sociétés membres de CORTIGROUPE : (groupe d'économie sociale) prêtent à CORTIBEL 3. Les sociétés membres de CORTIGROUPE peuvent reprendre des parts dans CORTIBEL, 200.000€ peuvent être apportés en capital par les dix sociétés qui font partie de CORTIGROUPE 4. CORTIBEL doit de l'argent à CORTIBAT et à LE CORTIL (la somme au 9ème mois est de 107.420,15€)
3.1 Capitaux propres.	<p>Au 24 août 2020, les capitaux propres étaient de 2 218 890, 31 €.</p> <p>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 Cortibel SCRL FS, il est de 0,4360 au 31 décembre 2019. Plus le ratio est élevé, plus l'organisation est indépendante.</p>

3.2 Endettement.	Au 24 août 2020 l'endettement total était de 2 700 696,06,61 € (dont 2 138 452,42€ de dettes à plus d'un an).
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.	2021
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.	CORTIBEL a signé une promesse d'achat pour une propriété à LAMBERMONT plus ou moins 6 000 m ² qui comprend : - une conciergerie : AVS SCRL FS (IDESS) aura son siège social dans la conciergerie et utilisera une partie des garages pour les véhicules et le matériel et HMNS2 y installera une centrale de repassage dans le cadre des TS. - une grosse villa qui sera entièrement transformée en cinq logements : trois de quatre chambres, un de trois chambres et un de deux chambres, ces cinq logements seront mis à disposition d'une APL Verviétoise, ils seront proposés à des familles en grande difficulté de logements avec un accompagnement social obligatoire

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

A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	50 000€
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur.	100€
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur.	250 000€
2. Prix total des instruments de placement offerts.	250 000€
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	1/10/2020
3.2 Date de clôture de l'offre.	28/02/2021

3.3 Date d'émission des instruments de placement.	31/01/2021
4. Règle de vote et majorité spéciale (le cas échéant).	<p>Selon les statuts (article 16) : Chaque part donne droit à une voix. Toutefois, nul ne peut prendre part au vote pour un nombre de voix dépassant le dixième des voix attachées aux parts ou actions représentées. Ce pourcentage est porté au vingtième lorsqu'un ou plusieurs associés ont la qualité de membre du personnel engagé par la société.</p> <p>Selon les statuts (article 20) : (...) Sauf dans les cas prévus par la loi, les décisions de l'Assemblée sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées. A parité de voix, le Président de l'Assemblée a voix prépondérante.</p>
5. Modalités de composition du Conseil d'administration.	<p>Selon les statuts (article 22) : La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins, associés ou non, nommés par l'Assemblée Générale des associés pour une durée de cinq ans. Ils sont rééligibles.</p> <p>Ils sont en tout temps révocables par l'Assemblée Générale.</p> <p>Le mandat des administrateurs est gratuit sauf décision contraire de l'assemblée générale.</p> <p>En cas de vacance d'une place ou de plusieurs places d'administrateurs par suite de décès, démissions ou autre cause, les administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement. Dans ce cas, l'Assemblée Générale, lors de sa première réunion, procède à l'élection définitive.</p> <p>L'administrateur ainsi nommé achève le mandat de l'administrateur qu'il remplace.</p>
6. Frais à charge de l'investisseur.	0 €
7. Allocation en cas de sursouscription	Remboursement des derniers arrivés

B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis.	<p>Le site sera acheté à 366 441€, Les travaux ont été évalués à 659 454€ (avec imprévus). TOTAL 1 025 895€</p>
--	---

	Les montants recueillis seront utilisés pour les travaux.
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	Montage financier : Augmentation de parts 50 000€ Obligations 200 000€ BRASERO 150 000€ Prêt SOWECSOM 250 000€ Prêt ING 200 000€ Subvention Fonds du Logement 210 000€ TOTAL 1 060 000€
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	Voir plus haut, toutes les sources sont déjà acquises. Les deux locataires AVS (bureau et garage) et HMNS2 (bureau et centrale de repassage) paieront 2 400€ (1 200 € x 2) de loyer par mois. Les cinq locataires privés paieront plus ou moins 400€ par famille donc 2 000€ de loyer par mois. Ce qui fait 4 400€ de loyer par mois donc on a 52 800€ de loyer annuel.

Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	Obligation
2.1 Devise des instruments de placement.	€ (euro)
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Obligation 3 ans Obligation 6 ans Obligation 9 ans
2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	100€
3. Date d'échéance.	1 ^{er} février 2023 1 ^{er} février 2026 1 ^{er} février 2029
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Avant dernier rang
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	3 ans à 0.5% soit 0,35 % après retenue du précompte mobilier libératoire de 30 %

applicable au cas où le taux d'intérêt n'est pas fixe.	6 ans à 0.75 % soit 0,525 % net 9 ans à 1% soit 0,7% net
8. Date de paiement de l'intérêt.	1 ^{er} février 2023 1 ^{er} février 2026 1 ^{er} février 2029 A ces trois dates, le principal et les intérêts seront remboursés.

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	En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à « <i>Hervé SAMYN</i> : hsamyn@cortigroupe.be . » 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).

20	29/08/2019	BE 0823.126.162	11	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	19533.00005	A 1.1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **Cortibel**

Forme juridique: Société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale

Adresse: rue Bellaire

N°: 13

Boîte:

Code postal: 4120

Commune: Neupré

Pays Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Liège, division Liège

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0823.126.162

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.

25-04-2016

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

17-06-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2018

au

31-12-2018

Exercice précédent du

01-01-2017

au

31-12-2017

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

A 6.1.1, A 6.2, A 6.5, A 6.6, A 6.7, A 6.8, A 6.9, A 7.1, A 7.2, A 8, A 9, A 10, A 11, A 12, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19

N°	BE 0823.126.162		A 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

JACOB Jean

avenue du Chêne Madame 22
4121 Neuville-en-Condroz
BELGIQUE

Début de mandat: 03-06-2014

Fin de mandat: 03-06-2018

Président du Conseil d'Administration

SAMYN Hervé

rue Bonry 27
4121 Neuville-en-Condroz
BELGIQUE

Début de mandat: 03-06-2014

Fin de mandat: 03-06-2018

Administrateur délégué

DAVID Pierre

rue Linette 27
4121 Neuville-en-Condroz
BELGIQUE

Début de mandat: 03-06-2014

Fin de mandat: 03-06-2018

Administrateur

N°	BE 0823.126.162	A 2.2
----	-----------------	-------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise*,
- B. L'établissement des comptes annuels*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
COMPTARAMA BE 0543.450.814 rue de l'expansion 5 4460 Grâce-Hollogne BELGIQUE	70433316	B
LAMBERT Benoit rue Piretfontaine 18 4140 Sprimont BELGIQUE	30066764	

* Mention facultative.

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	151.601	133.671
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		0
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		0
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	107.845	97.961
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	19.977	3.131
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	23.779	32.579
Produits financiers	6.4	75/76B	19.842	3.824
Produits financiers récurrents		75	8.319	3.824
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B	11.523	
Charges financières	6.4	65/66B	39.416	31.786
Charges financières récurrentes		65	39.416	31.786
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	4.205	4.617
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	4.205	4.617
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	4.205	4.617

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-176.692	-180.897
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	4.205	4.617
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-180.897	-185.514
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	-176.692	-180.897
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	3.281.544
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	992.068	
Cessions et désaffectations	8179	93.306	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	4.180.306	
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	493.291
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	107.845	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309	5.690	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	595.446	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22/27	3.584.860	

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXXXX	19.000
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365		
Cessions et retraits	8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	19.000	
Plus-values au terme de l'exercice	8455P	XXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8415		
Acquises de tiers	8425		
Annulées	8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8445		
Plus-values au terme de l'exercice	8455		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525P	XXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8475		
Reprises	8485		
Acquises de tiers	8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8505		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8515		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555P	XXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	28	19.000	

N°	BE 0823.126.162	A 6.3
----	-----------------	-------

ETAT DES DETTES

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

DETTES GARANTIES

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Codes	Exercice
42	130.226
8912	430.299
8913	1.209.716
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	1.434.248
892	1.434.248
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	1.434.248

RÉSULTATS

PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL

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

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087		
76	11.523	
76A		
76B	11.523	
66		
66A		
66B		
6503		0

20				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	U.	D.	A 1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION: *Cortibel*

Forme juridique: *Société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale*

Adresse: *rue Bellaire* N°: *13* Boîte:

Code postal: *4120* Commune: *Neupré*

Pays: *Belgique*

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de *Liège, division Liège*

Adresse Internet¹:

Numéro d'entreprise **BE 0823.126.162**

DATE **25 / 04 / 2016** 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.

COMPTES ANNUELS **COMPTES ANNUELS EN EUROS (2 décimales)**
 approuvés par l'assemblée générale du **22 / 06 / 2020**
 et relatifs à l'exercice couvrant la période du **01 / 01 / 2019** au **31 / 12 / 2019**
 Exercice précédent du **01 / 01 / 2018** au **31 / 12 / 2018**

Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~sont / ne sont pas~~ identiques à ceux publiés antérieurement

Nombre total de pages déposées: *13* Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: *6.1.1. 6.2. 6.5. 6.6. 6.7. 6.8. 6.9. 7.1. 7.2. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19.*

*Signature
(nom et qualité)*

*Signature
(nom et qualité)*

¹ Mention facultative.
² Biffer la mention inutile.

SITUATION DE L'ENTREPRISE

Ces comptes annuels concernent-ils une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019 ? non

**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 avec mention des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

Jean Jacob
avenue du Chêne Madame 22, 4121 Neuville-en-Condroz, Belgique

Président du Conseil d'Administration
03/06/2014 - 03/06/2018

Hervé Samyn
rue Bonry 27, 4121 Neuville-en-Condroz, Belgique

Administrateur délégué
03/06/2014 - 03/06/2018

Pierre David
rue Linette 27, 4121 Neuville-en-Condroz, Belgique

Administrateur
03/06/2014 - 03/06/2018

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ~~ont~~ **n'ont pas*** été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise**,
- B. L'établissement des comptes annuels**,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	13.774,58	26.756,85
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	4.308.473,75	3.603.859,98
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	.....	.....
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	4.289.473,75	3.584.859,98
Terrains et constructions		22	4.289.473,75	3.577.824,89
Installations, machines et outillage		23	.....	.....
Mobilier et matériel roulant		24	.....	7.035,09
Location-financement et droits similaires		25	.....	.....
Autres immobilisations corporelles		26	.....	.....
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	.....	.....
Immobilisations financières	6.1.3	28	19.000,00	19.000,00
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	41.989,37	47.942,27
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	41.989,37	47.942,27
Créances commerciales		40	12.461,90	28.149,02
Autres créances		41	29.527,47	19.793,25
Placements de trésorerie		50/53	.....	.....
Valeurs disponibles		54/58	.....	.....
Comptes de régularisation		490/1	.....	.....
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	4.364.237,70	3.678.559,10

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	2.499.406,92	2.076.356,39
Dettes à plus d'un an	6.3	17	2.138.452,42	1.640.015,73
Dettes financières		170/4	1.988.452,42	1.640.015,73
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	1.988.452,42	1.640.015,73
Autres emprunts		174/0	.....	.....
Dettes commerciales		175	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		176	.....	.....
Autres dettes		178/9	150.000,00	.....
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	359.846,79	436.340,66
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	129.876,24	130.225,50
Dettes financières		43	87.024,31	108.728,49
Etablissements de crédit		430/8	87.024,31	108.728,49
Autres emprunts		439	.....	.....
Dettes commerciales		44	99.946,24	154.386,67
Fournisseurs		440/4	99.946,24	154.386,67
Effets à payer		441	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	.....	.....
Impôts		450/3	.....	.....
Rémunérations et charges sociales		454/9	.....	.....
Autres dettes		47/48	43.000,00	43.000,00
Comptes de régularisation		492/3	1.107,71	.....
TOTAL DU PASSIF		10/49	4.364.237,70	3.678.559,10

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation(+)/(-)		9900	200.164,08	151.601,12
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	.....	.....
Chiffre d'affaires*		70	.....	.....
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers*		60/61	.....	.....
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	6.4	62	.....	.....
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	145.241,71	107.844,94
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	13.007,59	19.977,31
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649	.....	.....
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	415,54	.....
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	41.499,24	23.778,87
Produits financiers	6.4	75/76B	8.645,95	19.842,13
Produits financiers récurrents		75	8.645,95	8.318,95
Dont: subsides en capital et en intérêts		753	.....	.....
Produits financiers non récurrents		76B	.....	11.523,18
Charges financières	6.4	65/66B	54.198,17	39.416,08
Charges financières récurrentes		65	54.198,17	39.416,08
Charges financières non récurrentes		66B	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts(+)/(-)		9903	-4.052,98	4.204,92
Prélèvements sur les impôts différés		780	.....	.....
Transfert aux impôts différés		680	.....	.....
Impôts sur le résultat(+)/(-)		67/77	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice(+)/(-)		9904	-4.052,98	4.204,92
Prélèvements sur les réserves immunisées		789	.....	.....
Transfert aux réserves immunisées		689	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)		9905	-4.052,98	4.204,92

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	-180.745,39	-176.692,41
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	-4.052,98	4.204,92
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	-176.692,41	-180.897,33
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) reporté(e)(+)/(-)	(14)	-180.745,39	-176.692,41
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	.....	.....

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	xxxxxxxxxxxxxxxx	4.180.306,00
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	836.873,21	
Cessions et désaffectations	8179	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8189	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	5.017.179,21	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	595.446,02
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	132.259,44	
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	727.705,46	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22/27)	4.289.473,75	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	xxxxxxxxxxxxxxxx	19.000,00
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365	.....
Cessions et retraits	8375	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8385	.....
Autres mutations(+)/(-)	8386	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	19.000,00	
Plus-values au terme de l'exercice	8455P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8415	.....
Acquises de tiers	8425	.....
Annulées	8435	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8445	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8455	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8475	.....
Reprises	8485	.....
Acquises de tiers	8495	.....
Annulées à la suite de cessions et retraits	8505	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8515	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525	.....
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice(+)/(-)	8545	.....
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(28)	19.000,00	

ETAT DES DETTES

	Codes	Exercice
VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE		
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	(42)	129.876,24
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	653.426,32
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	1.485.026,10
DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)		
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges		
Dettes financières	8921	.....
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées	891	.....
Autres emprunts	901	.....
Dettes commerciales	8981	.....
Fournisseurs	8991	.....
Effets à payer	9001	.....
Acomptes reçus sur commandes	9011	.....
Dettes salariales et sociales	9021	.....
Autres dettes	9051	.....
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	.....
Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise		
Dettes financières	8922	.....
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées	892	.....
Autres emprunts	902	.....
Dettes commerciales	8982	.....
Fournisseurs	8992	.....
Effets à payer	9002	.....
Acomptes reçus sur commandes	9012	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	.....
Impôts	9032	.....
Rémunérations et charges sociales	9042	.....
Autres dettes	9052	.....
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise	9062	.....

RÉSULTATS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL			
Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	.....	.....
PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE			
Produits non récurrents	76	.....	11.523,18
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	.....	.....
Produits financiers non récurrents	(76B)	.....	11.523,18
Charges non récurrentes	66	415,54	.....
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	415,54	.....
Charges financières non récurrentes	(66B)	.....	.....
RÉSULTATS FINANCIERS			
Intérêts portés à l'actif	6503	.....	.....