



Société Anonyme au capital de 92 393,95 €
Siège social : rue de Touraine 72190 SAINT PAVACE (France).
RCS : 512 953 100 à Le Mans

INSCRIPTION DES ACTIONS AUX NEGOCIATIONS SUR LE MARCHE EURONEXT ACCESS^{PM}

DOCUMENT D'INFORMATION Juillet 2018

Euronext Access est un marché géré par Euronext. Les sociétés admises sur Euronext Access ne sont pas soumises aux mêmes règles que les sociétés du marché réglementé. Elles sont au contraire soumises à un corps de règles moins étendu adapté aux petites entreprises de croissance. Le risque lié à un investissement sur Euronext Access peut en conséquence être plus élevé que d'investir dans une société du marché réglementé.

L'ensemble de la documentation est tenu gratuitement à la disposition des investisseurs par l'émetteur et CHAMPEIL et sur le site internet de l'émetteur www.natureetlogis.fr



Listing Sponsor

1.	PERSONNES RESPONSABLES	4
1.1.	Responsable du document d'information	4
1.2.	Attestation de la personne responsable	4
2.	PERSONNES RESPONSABLES	4
2.1.	Commissaires aux comptes titulaires	4
2.2.	Listing Sponsor	4
3.	HISTORIQUE ET CHIFFRES CLES	5
3.1.	Historique	5
3.2.	Chiffres-clés	5
3.3.	Commentaires et tendances	5
4.	FACTEURS DE RISQUES	7
4.1.	Risques relatifs au marché sur lequel intervient la Société	7
4.2.	Risques liés à la réglementation et à l'environnement concurrentiel	7
4.3.	Risques liés à l'organisation et à la stratégie de la Société	8
4.4.	Risques juridiques	9
4.5.	Risques financiers	9
5.	L'ACTIVITE NATURE ET LOGIS	11
5.1.	Une entreprise eco-citoyenne	11
5.2.	Des contrats de construction de maisons Individuelles encadrées	11
5.3.	Des maisons innovantes et performantes	13
5.4.	Cycle de construction d'une maison bois	14
5.5.	Les moyens	14
5.6.	Implantation géographique	15
5.7.	Les clients	15
5.8.	Business Model	17
6.	LE MARCHE ET LA CONCURRENCE	19
6.1.	Evolution du Marché de la construction de maison individuelle	19
6.2.	Evolution de la réglementation dans la construction de maison individuelle	20
6.3.	La maison passive : un nouveau segment de marché	21
6.4.	Le marché de la construction individuelle en bois	23
6.5.	Le marché de la rénovation	24
6.6.	Les acteurs	24
7.	LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT	26
7.1.	Industrialisation	26
7.2.	Déploiement géographique	26
7.3.	Elargissement de gamme	27
7.4.	Marketing et Commercial	27
7.5.	Investissements	27
8.	L'ORGANISATION	28
8.1.	Organigramme fonctionnel	28
8.2.	Présentation du Management	28
8.3.	Actionnariat	28
9.	ANALYSE SWOT	29
10.	INFORMATION DE CARACTERE GENERAL	30
10.1.	Dénomination sociale, siège et RCS (Article 3 et 4 des statuts)	30
10.2.	Forme (Article 1 des statuts)	30



10.3.	Durée (Article 5 des statuts)	30
10.4.	Objet (Article 2 des statuts)	30
10.5.	Dividendes (Article 37 des statuts)	31
10.6.	Organes de Direction, d'administration et de contrôle (Article 14 à 21 des statuts)	31
11.	INFORMATIONS RELATIVES A L'OPERATION	35
11.1.	Inscription sur Euronext Access™	35
11.2.	Objectif de la demande d'inscription	35
11.3.	Calendrier des prochaines communications – Agenda 2018 - 2019	35
11.4.	Apport - Formation du capital (Article 6 des statuts)	35
11.5.	Capital Social (Article 7 des statuts)	36
11.6.	Augmentation du capital (Article 8 des statuts)	36
11.7.	Libération des actions (Article 9 des statuts)	37
11.8.	Forme des actions (Article 10 des statuts)	37
11.9.	Transmission des actions (article 11 des statuts)	38
11.10.	Droits et obligations attachés aux actions (article 12 des statuts)	38
11.11.	Indivisibilité des actions – Usufruit (article 13 des statuts)	38
12.	NOTE DE VALORISATION	40
12.1.	Valorisation par les DCF	40
12.2.	Valorisation par les comparables	41
12.3.	Synthèse	44
13.	Informations financières : BILAN ET COMPTE DE RESULTAT	45



1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1. Responsable du document d'information

Thaddé Girandier, Président Directeur Général
Rue de Touraine 72190 SAINT PAVACE
Téléphone : 02 43 81 15 03

1.2. Attestation de la personne responsable

Je déclare qu'à ma connaissance, l'information fournie dans le présent Document d'Information est juste et que le Document d'Information ne fait pas l'objet d'omission substantielle et comprend toute l'information pertinente.

Fait à Le Mans

Thaddé Girandier

Président du Conseil d'Administration.

2. PERSONNES RESPONSABLES

2.1. Commissaires aux comptes titulaires

- AUDITEX REVISEURS

151 avenue Aristide Briand 68057 MULHOUSE

Nommé lors de l'AG du 14 novembre 2017 jusqu'à l'AG qui clôturera les comptes de l'exercice 2022, et,

Représenté par Jean Foltzer, commissaire aux comptes titulaire.

2.2. Listing Sponsor

- CHAMPEIL

9 cours de Gourgue 33000 BORDEAUX

Contact : Axel Champeil - tél : 05 56 79 62 32



3. HISTORIQUE ET CHIFFRES CLES

3.1. Historique

Créée en 2009 par Thaddé Girandier, passionné d'architecture et soucieux de la traçabilité environnementale, NATURE ET LOGIS est une société spécialisée dans la conception et la construction de maisons individuelles écologiques. La philosophie visait à développer une nouvelle manière d'aborder la construction, conscients d'un besoin réel dans le domaine de l'habitat sain et écologique.

Très rapidement un système constructif innovant est développé « BIOS » basé sur le principe de l'ossature bois dont le bilan carbone est sans égal dans la construction, auquel sont associés des matériaux isolants bio-sources et des équipements techniques spécifiques.

En 2011, NATURE ET LOGIS construit en Sarthe les deux premières maisons certifiées PASSIVHAUS, label allemand de performance énergétique dans les bâtiments.

En 2014, elle réalise une dizaine de maisons individuelles écologiques.

En 2015, Stéphane Brard reprend les parts d'Hervé Drouin, co-fondateur, avec l'objectif de consolider l'équipe sur le plan commercial et de développer l'activité rénovation.

Depuis sa création, NATURE ET LOGIS est à l'origine de la construction de plus de 70 maisons écologiques.

Très naturellement leur activité s'est étendue à la rénovation et l'extension de maisons existantes, face à la demande croissante de clients convaincus par le concept et les propriétés isolantes, thermiques, écologique du matériau bois.

3.2. Chiffres-clés

En KEuros (Données non auditées)	2017	2016
Chiffre d'affaires	2 142	1 409
EBE	-68	9
Résultat d'exploitation	-64	-2
Résultat financier	0	-1
Résultat net	-56	-48
Capitaux Propres	73	101
Dettes financières nettes	3	-140
Total bilan	663	722

3.3. Commentaires et tendances

3.3.1. Analyse comptes 2017

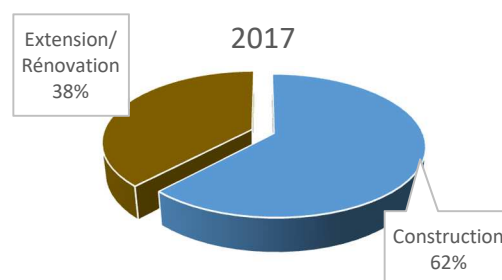
En 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 2,15 M€ - dont 1,34 M€ en construction de maisons individuelles ossatures bois et 0,81 M€ en rénovation/extension – et affiche une progression d'activité de plus de 50 % par rapport à 2016.

Les principales charges portent sur les achats de matières pour à 0,340 M€ et les autres charges et charges externes pour 1,64 M€.

Il s'agit essentiellement de frais courants d'exploitation, d'assurances, de représentation, de conseils.

Les charges de personnel ont représenté un montant de 0,2 M€.

Le résultat net demeure déficitaire compte tenu du volume d'affaires et des investissements réalisés sur l'exercice.



En terme bilancielle, les principaux postes sont : à l'actif, les stocks d'encours de production pour 0,13 M€ et les créances pour 0,42 M€ et au passif, le poste fournisseurs pour 0,44 M€.

Depuis le début janvier 2018, le carnet de commandes (dont une partie est valorisé dans les travaux en cours) est en forte augmentation. Les prises de commandes ont progressé de 50% par rapport à n-1 sur la même période.

3.3.2. Evénements récents

Nature et Logis a réalisé une levée de fonds, en juin 2018, auprès de personnes physiques et de Family Office pour un montant de 371 K€.

Cette levée de fond doit permettre d'apporter les moyens financiers nécessaires au renforcement des équipes techniques et commerciales, d'amorcer le déploiement géographique avec l'ouverture d'agences régionales et de renforcer les actions marketing.



4. FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent document, y compris les facteurs de risques décrits dans le présent chapitre, avant de décider de souscrire ou d'acquérir des actions de la Société. La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs. Elle considère, à la date du présent document, ne pas avoir connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans le présent chapitre. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits ci-dessous n'est pas exhaustive.

4.1. Risques relatifs au marché sur lequel intervient la Société

4.1.1. *Risques liés au marché de l'immobilier*

Le marché du logement neuf en France, sur lequel évolue Nature et Logis est fortement influencé par le contexte économique et juridique dans lequel il s'inscrit. L'évolution des indicateurs macro-économiques, l'indice de confiance des ménages, le niveau des taux d'intérêts, le taux du chômage sont des variables susceptibles d'influencer le marché et constituent un risque sur l'évolution de Nature et Logis.

La société réalise également une partie de son activité sur de la rénovation, qui peut constituer un amortisseur à la baisse des ventes de logements neufs.

4.1.2. *Risques techniques*

Le principal risque technique repose sur la nature du sol. Des problèmes lors de la construction peuvent entraîner des coûts supplémentaires ayant une incidence sur la marge de la société.

Les risques découvertes archéologiques ne concernent pas les constructeurs de maisons individuelles. Seuls sont concernés les promoteurs lors de travaux de réhabilitation ou des constructeurs d'immeubles. Aussi Nature et Logis n'est pas soumis à ce risque.

4.1.1. *Risques climatiques*

Les circonstances climatiques en dehors des catastrophes naturelles dont le caractère exceptionnel est imprévisible, et les autres facteurs liés à l'environnement peuvent porter préjudice à l'activité de construction et générer des retards de livraison ayant une incidence sur le chiffre d'affaires et la marge de Nature et Logis.

4.1.2. *Risque d'une pénurie foncière*

La rareté des terrains à bâtir depuis plusieurs années a pour effet d'augmenter le prix des terrains. Cette hausse est particulièrement sensible autour des grandes agglomérations, elle est moindre en province. Cette relative pénurie peut avoir un impact sur le développement de la société.

4.2. Risques liés à la réglementation et à l'environnement concurrentiel

4.2.1. *La réglementation*

Le marché de la construction individuelle est directement soumis aux exigences du nouveau contexte réglementaire et environnemental dans le cadre des règlements thermiques (impact de la RT2012 et de la RT2020, prolifération des certifications et labels, recherche systématique de la performance énergétique...) qui imposent de nouvelles normes dans la construction de logements collectifs et individuels.

Cette situation impose une veille réglementaire au sein de Nature et Logis, une actualisation continue des connaissances, une bonne gestion des contrats de travail, la gestion maîtrisée des sanctions disciplinaires, mais aussi la prise de conscience des enjeux du droit du travail par l'encadrement de chantier. La même complexité se manifeste en matière de droit des affaires. Le respect des cahiers des charges et des contrats, la maîtrise des contrats négociés et signés, la bonne gestion des assurances sont impératifs. Comme pour le social, une sensibilisation des hommes de chantier aux risques juridiques est nécessaire.



L'entreprise doit par ailleurs s'adapter aux nouvelles méthodes, normes et outils comptables.

L'évolution de la réglementation constitue un risque et peut avoir une incidence sur l'évolution de Nature et Logis, qui doit disposer des moyens nécessaires pour être prête pour la mise en application des nouvelles normes. Elle peut avoir également un impact sur le prix de la construction et donc un impact sur les marges de Nature et Logis.

4.2.1. La concurrence

Il découle de ces contraintes réglementaires, au niveau des constructeurs, des initiatives marquantes en termes d'options constructives et de méthodes de production, qui modifient en profondeur les schémas classiques de construction. Le défi majeur aujourd'hui pour les constructeurs, c'est d'adapter leur offre produits et d'optimiser leur process de production, en maîtrisant les coûts et en apportant satisfaction à une clientèle toujours plus exigeante et de mieux en mieux informée. Dans ce contexte de mutation, il est important pour les industriels de la construction actifs sur le marché de la maison individuelle de pouvoir disposer d'un outil commercial et marketing pertinent, conçu pour leur permettre de développer des stratégies en phase avec la nouvelle donne qui caractérise aujourd'hui ce marché et qui va peser sur ses orientations à l'horizon 2018 - 2020.

Aussi, on assiste à un redéploiement des grands acteurs nationaux et multi-régionaux prenant la forme de nouvelles stratégies d'alliance et/ou de repositionnement produits et métiers avec un marketing d'offre en phase avec l'évolution nouvelle de la demande, développement de nouveaux services, adoption de labels, normes et certifications.

Le risque pour Nature et Logis est de ne pas avoir les moyens financiers pour faire face à une concurrence de grands acteurs qui cherchent à regagner des parts de marché.

4.3. Risques liés à l'organisation et à la stratégie de la Société

4.3.1. Risque commercial

Le déploiement de Nature et Logis dépendra de sa capacité à trouver les compétences commerciales nécessaires, à disposer d'un outil commercial et marketing pertinent, conçu pour lui permettre le développement de sa stratégie en phase avec la nouvelle donne qui caractérise aujourd'hui le marché de la construction de maisons individuelles et qui va peser sur ses orientations à l'horizon 2018 – 2020.

Ainsi, il existe un risque pour Nature et Logis qui peut avoir un impact sur le développement de la société.

4.3.2. Risques liés aux ressources humaines

Le secteur est confronté à une difficulté à trouver des compétences de bon niveau. Le déficit de main d'œuvre, son coût élevé qui peut en résulter peuvent avoir un impact direct sur les marges de la société.

4.3.3. Risques liés aux fournisseurs et sous-traitants

Afin de pouvoir acheter au meilleur prix / volumes, la société limite, pour l'instant, volontairement le nombre de ses fournisseurs et sous-traitants...

Nature & Logis travaille avec un réseau de 30 partenaires actifs (20 sous-traitants (2 en moyenne par corps de métier et 10 fournisseurs de matériaux et équipements). Le réseau de partenaire est en constante évolution en fonction des besoins liés à l'activité de l'entreprise. Nature et Logis peut à tout moment faire intervenir un autre prestataire dans chaque corps de métier en cas de défaillance de l'un de ses partenaires. Il n'existe aucun domaine de compétence pour lequel aucune solution de remplacement n'existe et ne peut être mise en oeuvre rapidement.

Aussi, Nature et Logis estime présenter un risque limité quant à la pénurie de matériaux ou à un défaut d'un fournisseur.

4.3.4. Risques liés à la propriété intellectuelle

Le concept BIOS est une marque déposée. Le concept n'a pas fait l'objet de dépôt de licence.

Le concept peut être copié mais la marque peut devenir une référence dans l'habitat sur son segment de marché.



4.4. Risques juridiques

4.4.1. *Le contrat de construction de maisons individuelles (CCMI)*

Les constructeurs de maisons individuelles sont contraints par un cadre réglementaire très strict. Les dispositions juridiques applicables au contrat de construction de maisons individuelles résultent de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 et des textes pris pour son application :

- articles L. 230-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitat ;
- décret n° 91-1201 et décret n° 91-1202 du 27 novembre 1991;
- arrêtés des 27 et 28 novembre 1991.

Toutes ces dispositions sont d'ordre public, aucun contrat ne peut donc y déroger.

Le contrat de construction de maisons individuelles (CCMI) répond également aux obligations de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989, dite Loi NEIERTZ stipulant un droit de rétractation de 7 jours à compter de la réception de l'acte par courrier recommandé.

Le CCMI répond aussi aux obligations de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, loi SCRIVENER, introduisant une condition suspensive de l'exécution à l'obtention du ou des prêts pour le financement de la maison. En cas de non obtention, le constructeur ayant signé un CCMI doit la restitution intégrale des sommes versées.

Nature et Logis a souscrit une assurance CMI auprès de la SMABTP (société mutuelle et d'assurance du bâtiment et travaux publics) sous le N° contrat : 9829000/1 333781.

4.4.2. *Les contrats d'assurance*

Le professionnel qui intervient dans le cadre légal du CCMI doit se protéger vis-à-vis des responsabilités encourues du fait de ses activités, et pour les dommages subis :

- une assurance des responsabilités liées à l'exploitation, des responsabilités professionnelles, en cas de dommages à l'environnement et toutes les responsabilités encourues en cas de dommages aux tiers et à l'ouvrage ;
- une garantie de dommages en cours de travaux (conséquences d'évènements climatiques, de vandalisme, de vol) ;
- des garanties au bénéfice du maître d'ouvrage :
 - garantie « dommages-ouvrage » obligatoire,
 - garantie de responsabilité décennale en tant que constructeur non réalisateur,
 - garanties légales et complémentaires (bon fonctionnement, dommages immatériels ou aux existants si rénovation...).

Nature et Logis a souscrit une assurance complémentaire CAP 2000 auprès de la SMABTP (société mutuelle et d'assurance du bâtiment et travaux publics) sous le N° contrat : 1247000/001 406173.

4.5. Risques financiers

4.5.1. *Le risque de liquidité*

Compte tenu de la croissance attendue de la société et des investissements à réaliser, la société pourrait être amenée à renforcer ses fonds propres au cours des prochains mois.

L'organisation actuelle de la société lui permet d'adapter ses dépenses et investissements à réaliser son business plan.

Au 31 décembre 2017, la société disposait d'une trésorerie de 7 500 €.

Après l'augmentation de capital de juin 2018, la trésorerie est d'environ 300 000 €.

4.5.1. *Le risque client*



Les clients de Nature et Logis sont exclusivement des particuliers dont la mise en place de leur financement doit obligatoirement être confirmée avant toute ouverture de chantier (accord de prêt, permis de construire). Par ailleurs tous les règlements sont faits par chèque ou virement.

Aussi le risque d'impayés reste quasi nul.

4.5.2. Le risque d'annulations de commandes

Le taux d'annulation des commandes est quasi nul. Le client peut en effet annuler son contrat pour des raisons justifiées avant le démarrage de la construction.

4.5.3. Le risque fournisseur

Nature et Logis se fournit auprès d'un nombre limité de fournisseurs, eu regard de sa taille pour une meilleure négociation des prix. Elle affiche à ce titre une certaine dépendance vis-à-vis de ses fournisseurs actuels. Pour autant, Nature et Logis est apte à trouver d'autres fournisseurs si besoin. Elle envisage d'intégrer un fournisseur de bois qui dispose d'un outil de production afin de réduire cette dépendance et mieux maîtriser ses marges.

La société est amenée à acheter des matériaux, dont le risque de pénurie n'est pas avéré.

4.5.4. Le risque de change

Nature et Logis réalise ses prestations en France et facture en euros. Le risque de change n'a donc aucun impact sur les comptes de la Société.

4.5.5. Le risque de taux

Au 31 décembre 2017, les dettes financières s'élèvent à 4 475 €.

Au cours de l'année 2017, Nature et Logis n'a pas souscrit de nouveaux emprunts.

Compte tenu du niveau d'emprunt très faible, Nature et Logis présente un risque de taux faible.

4.5.6. Faits exceptionnels et litiges

A la date du présent document, la Société n'a aucun litige en cours et n'a connaissance d'aucun litige probable ou potentiel.

4.5.7. Assurances et couvertures des risques

La société a souscrit plusieurs contrats de responsabilité civile dans le cadre de l'exercice de sa profession. Ces assurances concernent la garantie décennale et la garantie livraison. Le coût de ces garanties est intégré dans la marge brute. La garantie livraison est calculée sur un taux négocié avec l'assureur directement lié à la santé financière de la société. Aussi la société pourrait être amenée à renforcer ses fonds propres si le niveau de santé financière s'avérait en deçà des critères exigés pour être assuré. Chaque maison fait l'objet d'une garantie individuelle dans un contrat global de convention générale avec garantie par maison. Nature et logis est assuré auprès de CGIBAT (Caisse de Garantie Immobilière du Bâtiment).

L'assurance dommage ouvrage couvre les risques de malfaçons.



5. L'ACTIVITE NATURE ET LOGIS

Basée près du Mans, au cœur des pays de la Loire et à proximité de l'Ile de France, Nature e Logis conçoit et construit des maisons bois écologiques en Sarthe, Pays de la Loire et Ouest Ile de France

Nature et Logis intervient dans l'habitat, en construction et en rénovation, avec un objectif triple :

- Réduire l'impact environnemental des constructions,
- Améliorer le confort et l'impact dans la santé,
- Valoriser le patrimoine immobilier de ses clients.

NATURE ET LOGIS vend des maisons individuelles « en secteur diffus », le terrain étant acheté directement par le client. Les plans des maisons sont adaptés pour chaque client, au sein de son bureau d'études. Comme le prévoit la loi, pour les projets de construction dépassant les 150 m², Nature et Logis fait appel à des architectes indépendants DPLG, qui valident et signent les plans.

La taille des maisons que conçoit Nature et Logis varie de 90 à 250 m² avec une surface moyenne constatée de 130 m², pour un prix moyen de 300 K€.

Nature et Logis a rapidement élargie son offre vers la rénovation en réponse à une demande croissante de clients aisés désireux de se construire un art de vivre sans souhaiter déménager. Les projets de rénovation peuvent varier de 50 à 80 K€. Pour des rénovations, couplées à des extensions, le prix peut aller jusqu'à 200 K€.

Nature et Logis a déjà achevé une centaine de réalisations, dont 2/3 en constructions neuves et 1/3 en rénovations / extensions.

5.1. Une entreprise eco-citoyenne

La volonté éco-citoyenne d'agir pour la planète constitue, pour Nature et Logis, une des raisons majeures de sa création ; l'impact écologique des constructions qu'elle réalise est une de ses préoccupations constantes.

Cette exigence qu'elle s'est fixée se traduit dans ses construction par :

- Une sélection de matériaux responsables : du bois (comme le douglas, matériau auquel Nature et Logis a le plus souvent recours eu égard à ses propriétés) qui bénéficie d'un bilan écologique sans équivalent dans la construction (ressource renouvelable à l'infinie, bilan carbone positif, accroissement des forêts), des isolants issus du recyclage (ouate de cellulose) et des déchets du bois (fibre de bois) peu consommateurs d'énergie à la fabrication et générant très peu de déchets en fin de vie, utilisation de ressources locales, suppression des traitements chimiques inutiles. Tous ces matériaux ont fait l'objet d'analyses de cycles de vie.
- Une fabrication maîtrisée et raisonnée de l'ensemble de la structure de la maison sur un site de production attentif à son impact environnemental.
- Une démarche de chantier propre : déchets restreints et triés, construction très peu gourmande en eau.
- Une gestion de projet éco-responsable : une équipe d'intervenants proche du chantier, un pilotage optimisé par une préparation minutieuse limitant les déplacements.

5.2. Des contrats de construction de maisons Individuelles encadrées

Nature et Logis apporte à ses clients une réponse globale, clés en mains et maîtrisée par la construction de maisons individuelles CCMI (Contrat de Construction de Maison Individuelle).



Le CCMI a été créé afin de protéger les particuliers de certains constructeurs douteux. Il s'agit du contrat le plus utilisé dans la construction de maisons individuelles, il permet au client d'obtenir les garanties encadrées par la réglementation française.

Ce contrat est obligatoire lorsque le terrain n'appartient pas au constructeur et que celui-ci est en charge de la réalisation d'un ou deux logements, destinés au même acquéreur. Véritable protection pour les maîtres d'ouvrage, le CCMI offre des garanties de livraison, de prix et des délais.

Nature et Logis offre un cadre réglementaire à ses clients, gage de transparence et de confiance.



Obligations liées à la signature d'un CCMI :

5.2.1. **Pour le constructeur**

- il signe avec son client, le maître d'ouvrage, un contrat obligatoirement écrit dont le contenu réglementé comporte des mentions et des pièces annexes listées comme les plans, la notice descriptive, la notice d'information ;
- il est titulaire d'une garantie de livraison délivrée par un établissement de crédit ou d'assurances et, si le contrat prévoit des paiements avant la date d'ouverture du chantier, il fournit une garantie de remboursement ;
- il a souscrit des contrats d'assurance couvrant ses responsabilités civile et décennale ;
- il réalise ou fait réaliser la construction conformément au plan, aux règles techniques reprises dans la notice descriptive et dans le respect des règles d'urbanisme ;
- il livre la construction dans le délai et au prix convenus au contrat.

5.2.2. **Pour le garant**

- il fournit au constructeur la garantie de remboursement au bénéfice du maître d'ouvrage ; elle assurera la restitution des sommes versées lors de la signature du contrat de construction, en cas de rétraction du client, quand le chantier ne peut être ouvert à la date convenue ou si le contrat ne peut être exécuté faute de réalisation des conditions suspensives dans le délai prévu ;
- il apporte au constructeur une garantie de livraison qui protège l'acquéreur contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus. En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge les éventuels dépassements de prix nécessaires à l'achèvement des travaux et les pénalités forfaitaires.

5.2.3. **Pour le maître d'ouvrage**

- il doit effectuer toutes les démarches préalables à la construction, sauf s'il en donne mandat exprès au constructeur (demandes de permis de construire, de prêts nécessaires au financement, de branchement de réseaux) ;
- il souscrit une assurance dommages-ouvrage ; le constructeur peut en souscrire une pour son compte ;
- il paie le constructeur aux échéances prévues dans le contrat ;
- il prend livraison de l'immeuble.
- Le prix convenu forfaitaire comporte toutes les prestations dont le constructeur a la charge :
 - la conception, la coordination et le suivi du projet ;
 - l'établissement du dossier de demande de permis de construire ;
 - le coût de la garantie de livraison et éventuellement la garantie de remboursement ;
 - le coût des matériaux, de la main d'œuvre marges incluses ;



- les taxes dues ;
- toutes autres prestations décrites comme l'assurance « dommages-ouvrage » pour le compte du maître d'ouvrage.

5.3. Des maisons innovantes et performantes

Grâce à son expertise de l'approche écologique globale, Nature et Logis offre une solution bioclimatique performante et novatrice, dans un budget maîtrisé.

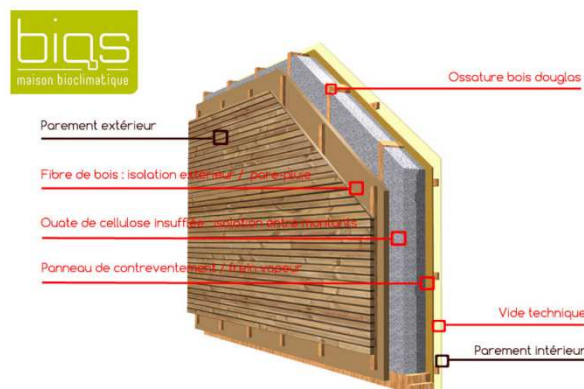
Nature et Logis a développé un système constructif innovant « BIOS » basé sur le principe de l'ossature bois dont le bilan carbone est sans égal dans la construction, auquel sont associés des matériaux isolants bio-sourcés et des équipements techniques spécifiques ; un système qui répond à la réglementation RT2012.

5.3.1. Maison BIOS, un concept déposée par Nature et Logis

BIOS est une marque de maisons individuelles bioclimatiques de Nature et Logis, une offre de maisons innovantes, responsables et agréables à vivre à travers un concentré de performance, d'écologie et de confort dans des lignes d'architecture bois sobres et épurées :

- Des espaces pensés pour être confortables et accueillants.
- Une architecture bioclimatique, performances BBC (Bâtiment Basse Consommation).
- Un espace de vie très lumineux.
- Une sélection rigoureuse de matériaux nobles et responsables : bois certifiés PEFC (ONG internationale qui promeut la gestion durable des forêts), isolation renforcée ouate de cellulose et fibre de bois, menuiseries mixtes bois/alu.
- Des équipements conçus pour durer.
- Un design doux, sobre et moderne.

BIOS combine une structure en ossature bois permettant d'atteindre un niveau de performance thermique élevé dans peu de place avec des matériaux isolant à déphasage très long, la ouate de cellulose et la fibre de bois garantissant une excellente résistance thermique et un confort d'été optimal. Ce complexe permet d'obtenir des murs «respirant» contribuant à un bien être intérieur incomparable par une meilleur régulation naturelle hygrométrique.



Les murs des maisons sont préparés en atelier dans des conditions idéales notamment pour la pose des isolants puis acheminés jusqu'au lieu du chantier. Une fois la maçonnerie terminée pour les fondations et la dalle, l'assemblage sur site du hors d'eau / hors d'air est réalisée en seulement quelques jours.

5.3.1. Maison Passive ou RT2012

Toutes les constructions Nature et Logis entrent dans la classe énergétiques A, qui répond aux exigences les plus drastiques en matière de performance thermique.



Au-delà de la réglementation RT2012, Nature et Logis est ainsi, l'un des premiers constructeurs français à être agréé par l'association « La Maison Passive France ».

Qu'est ce qu'une maison passive ?

Une maison passive se caractérise par une très faible consommation énergétique et dont les dépenses énergétiques sont compensées par l'énergie solaire ou par la chaleur que peuvent dégager les équipements et les occupants de la maison. La maison passive se rapproche du rêve de l'habitation à émission zéro en carbone.



Très présentes en Allemagne et aux Etats-Unis, les maisons passives ne sont encore que peu installées sur le territoire français. Aujourd'hui, il n'existe pas de label français pour les maisons passives, contrairement à l'Allemagne avec les PassiveHaus. Certaines maisons en France sont labellisées par ce label allemand, à l'instar des maisons Nature et Logis.

Le concept du bâtiment passif est que la chaleur dégagée à l'intérieur de la construction (êtres vivants, appareils électriques) et celle apportée par l'extérieur (ensoleillement) suffisent à répondre aux besoins de chauffage. Un bâtiment occupé qui ne perd pas la chaleur interne n'a pas besoin de chauffage pour rester agréable à vivre.

Dans un bâtiment traditionnel, le chauffage ne sert qu'à compenser les pertes de chaleur.

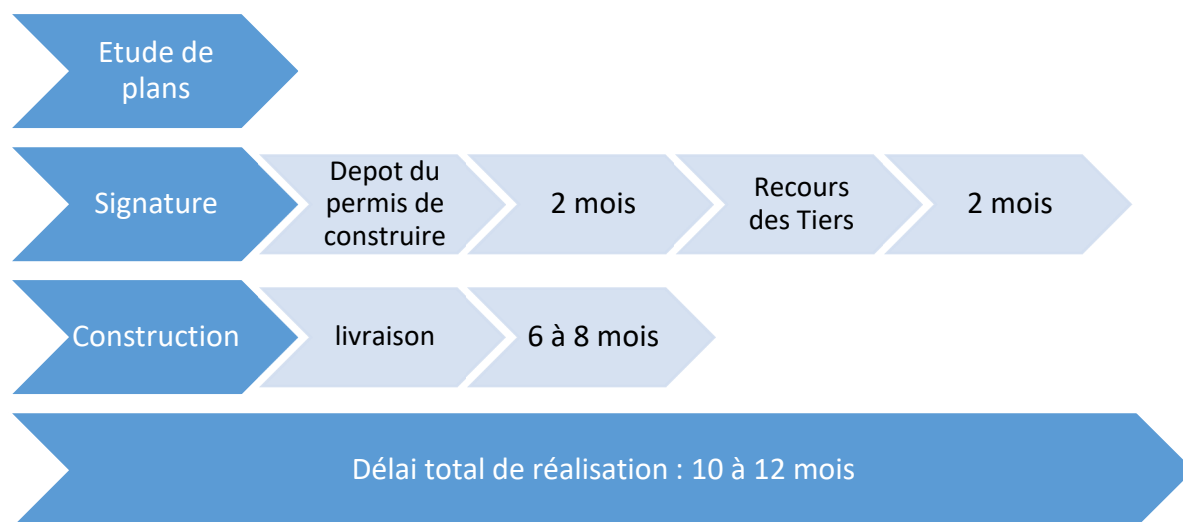
A noter qu'une maison passive consomme 90% d'énergie en moins pour le chauffage par rapport à la moyenne des maisons existantes et 50% de moins par rapport à une maison neuve RT2012.

Par rapport à une maison existante consommant 2000 € d'énergie par an pour le chauffage, l'économie réalisée au bout de 10 ans sera d'environ 18 000 € (source société).

5.4. Cycle de construction d'une maison bois

Le projet de construction d'une maison bois – de la signature à la livraison - est réalisé sur une durée comprise entre 10 à 12 mois, décomposé en trois grandes étapes.

La construction d'une maison bois dure entre 6 et 8 mois contre 12 à 18 mois pour une construction traditionnelle.



5.5. Les moyens

Nature et Logis a une agence basée au Mans. L'équipe regroupe 6 personnes, dont un architecte, un conducteur de travaux, un directeur commercial.



L'objectif de Nature et Logis est de se dupliquer sous forme d'agence avec un commercial et un conducteur de travaux, afin d'être au plus près des clients, le marché de la construction individuelle étant le plus souvent un marché local.

5.5.1. **La commercialisation**

La commercialisation se fait à partir de son bureau du Mans.

5.5.2. **Les architectes – la conception**

Les plans de chaque projet sont réalisés au sein du bureau de Nature et Logis. Nature et Logis a également recours à des architectes DPLG, pour des projets dont la surface 150 m² comme l'oblige la loi.

Nature et Logis intervient comme constructeur. Les suivis de chantiers sont réalisés par un conducteur de travaux.

Inversement Nature et Logis peut être amené à travailler à la demande d'architectes DPLG dont les clients souhaitent aller vers des projets de maisons écologiques. De ces cas, Nature Et Logis n'intervient pas dans la réalisation du chantier mais apportent leur savoir-faire dans la conception de la maison.

5.5.3. **Les sous-traitants**

Nature et Logis travaille avec un réseau de sous-traitants, qui rentrent dans le cadre de la construction clés en mains des maisons individuelles.

5.5.4. **Les fournisseurs de matériaux**

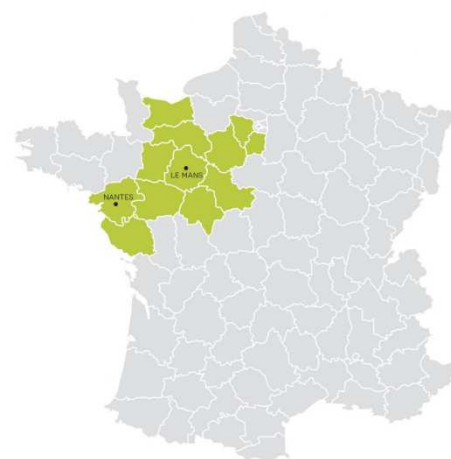
Nature et Logis travaille avec un réseau de fournisseurs, essentiellement pour l'ossature bois.

5.6. **Implantation géographique**

Basée dans la Sarthe, Nature et Logis intervient dans un rayon d'environ 250 km autour du Mans.

Nature et Logis intervient dans les secteurs de :

- le Mans (72), Alençon (61), Tours (37), Angers (49), Laval (53), Nantes (44), La Roche Sur Yon (85), Caen (14), Dreux (28)
- Paris (75), Versailles (78), Evry (91), Nanterre (92).



5.7. **Les clients**

5.7.1. **Pour la construction**

Dans le cadre de constructions, les maisons Nature et Logis s'adressent aux « écolos convaincus », intégrant la dimension écologique dans leur mode de consommation habituel, de catégories socio-professionnelles supérieures (enseignants, cadres supérieurs, professions libérales, dirigeants d'entreprise, professions de santé...) habitant plutôt en secteur urbain proche de grandes agglomérations où la valeur immobilière est élevée.

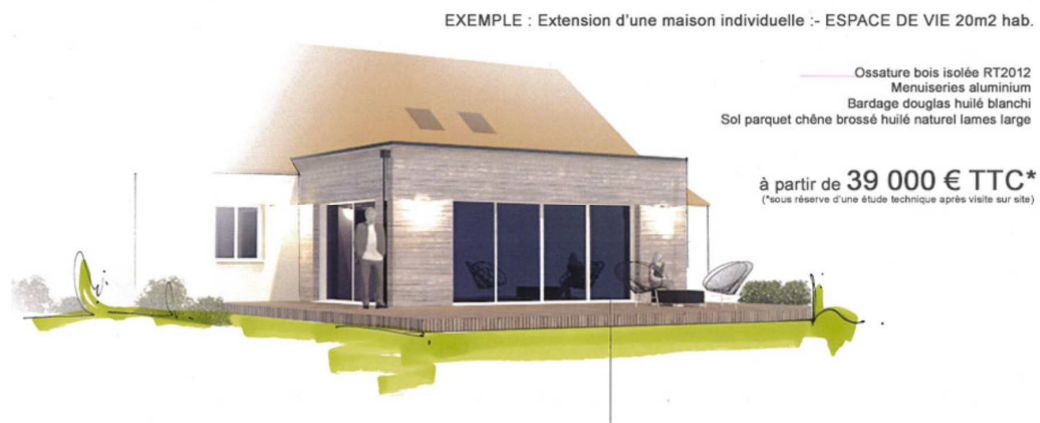
Pour la plupart de ses clients, il ne s'agit pas d'une première maison mais le souhait d'aller vers un art de vivre.





5.7.2. Pour la rénovation

Dans le cadre des extensions et de l'amélioration énergétique, la cible est celle de l'ensemble des propriétaires de maisons individuelles (en diffus ou groupé) situés plutôt en zone urbaine ou résidentielle péri-urbaine, ayant un bien existant de plus de 20 ans, déjà remboursé.



5.8. Business Model

Le modèle économique de NATURE ET LOGIS repose sur :

- La construction de maisons neuves,
- La rénovation et l'extension de maisons.

5.8.1. Construction d'une maison (62% du CA 2016)

Le prix de vente d'une maison, hors terrain, varie de 200 à 500 K€ ;

Le prix moyen de vente d'une maison s'établit à 300 K€ pour une surface habitable moyenne de 130 m².

La marge brute moyenne ressort théoriquement à 25%. En fonction de la gestion du projet elle peut finir à 20%. Nature et Logis dispose d'un levier important d'amélioration de ses marges à terme, qui passe par une augmentation des volumes et un renforcement de la structuration des équipes, notamment par le recrutement d'un directeur technique qui pourra contribuer à :

- l'optimisation du contrôle technique des chantiers,
- Un meilleur suivi qualité,
- L'élaboration d'un cahier des charges visant une standardisation des process.

Ce renforcement des équipes techniques facilitera la duplication du modèle par création d'agences sur différentes régions ciblées.

Le projet du client est réalisée sur durée de 12 mois, contre ~18 mois pour une construction traditionnelle, ce qui permet de réduire sensiblement le besoin en fond de roulement par rapport à une construction traditionnelle.

<i>Versement du prix</i>	<i>Grandes étapes de la construction</i>
15%	achèvement des fondations
35%	achèvement des murs
55%	Mise hors d'eau
70%	Achèvement des cloisons
95%	Achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage
100%	Réception des travaux sans réserve

5.8.2. Extension / Rénovation (38% du CA 2016)

Dans le cadre de la rénovation, le coût des travaux varie de 50 à 80 K€.

Dans le cadre d'une rénovation doublée d'une extension le coût peut aller jusqu'à 200 K€.

La marge brute moyenne ressort à 25%.

Délai de réalisation varie de quelques semaines et plusieurs mois.

5.8.3. Un positionnement double pour une meilleure gestion des risques

L'organisation du métier autour de la construction d'une part et l'extension / rénovation d'autre part offre un double avantage :

- De ne pas générer de stocks, les maisons construites ayant fait l'objet d'un contrat avec le client final (sans possibilité d'annulation à compter de l'ouverture du chantier).
- De procurer à la société une excellente visibilité de son activité compte tenu de la durée de 6 à 8 mois entre la signature du contrat par le client et la livraison de la maison.
- De gérer les cycles liés au marché de la construction.



5.8.4. Le carnet de commandes / visibilité

La société dispose en moyenne d'une visibilité à six mois de son activité.

Dans sa structure actuelle, elle réalise une dizaine de chantier par an. Avec le recrutement en cours d'un directeur technique, elle a la capacité de monter à xx maisons par an.

Le marché sur lequel intervient Nature et Logis est essentiellement régional, aussi si la société veut accompagner sa croissance, elle doit dupliquer son modèle en créant des agences régionales et ainsi offrir un effet de levier de croissance de ses ventes important pour son développement à venir.

5.8.5. Besoin en fond de roulement

La société estime être en mesure de financer son exploitation sur les 12 prochains mois, grâce à la levée de fonds réalisée en juillet 2018, qui va lui permettre de financer les recrutements nécessaires au développement de la société et qui doit permettre d'accélérer les actions commerciales.

Le prévisionnel prévoit un niveau d'activité permettant d'atteindre une exploitation équilibrée dès 2018 en considérant le niveau de charges de base.

Les charges spécifiques et investissements supplémentaires engagées dès cette année (pour 250 k€) pour assurer la croissance seront entièrement financées par la 1^{ère} levée de fonds auprès d'investisseurs privés d'un montant de 370 k€.

Une seconde levée d'environ 185 k€ est prévue fin 2018 auprès des mêmes investisseurs (des bons de souscriptions d'actions ont été attachés aux actions vendues lors de la levée de fonds) afin de poursuivre le financement des futurs charges et investissements en 2019.

D'autres opérations secondaires de financement (placements privés et/ou appel public à l'épargne) seront ensuite réalisées pour équilibrer les charges de développement jusqu'à l'équilibre, prévu selon le business model dès 2021.



6. LE MARCHÉ ET LA CONCURRENCE

6.1. Evolution du Marché de la construction de maison individuelle

6.1.1. Evolution du marché

Après la reprise amorcée en 2015 (+ 13,7 %), la vente de maisons individuelles en diffus a augmenté de 19,5 % en 2016 : 133 600 maisons à construire ont été vendues en 2016 (selon LCA-FFB).

Après le recul enregistré en 2013 et 2014, c'est un rattrapage que les constructeurs de maisons ont constaté sur 2015 et 2016, retrouvant le niveau de 2011, mais restant encore loin des années 2006 et 2007 où 168 000 et 158 000 maisons neuves s'étaient vendues en France.

La fin de l'année 2016 avait été particulièrement soutenue, avec une progression de 23,3 % en décembre par rapport au même mois de l'année précédente et un bond de 28,4 % sur le dernier trimestre, porté par :

- Une demande liée à une volonté de devenir propriétaire de son logement qui reste une des préoccupations des français ; la maison individuelle reste plébiscitée par 82% des français, recherchant avant tout la tranquillité et la sécurité dans des quartiers péri-urbains et en milieu rural ;
- Des mesures gouvernementales favorables, notamment pour les primo-ascendants dans le neuf avec le prêt à taux zéro (50 % des acquéreurs d'une maison neuve sont des primo-accédants en 2016) et le dispositif Pinel dans l'investissement locatif ;
- Des taux d'intérêt qui restent très attractifs ;
- Un marché de l'immobilier qui reste une valeur refuge.

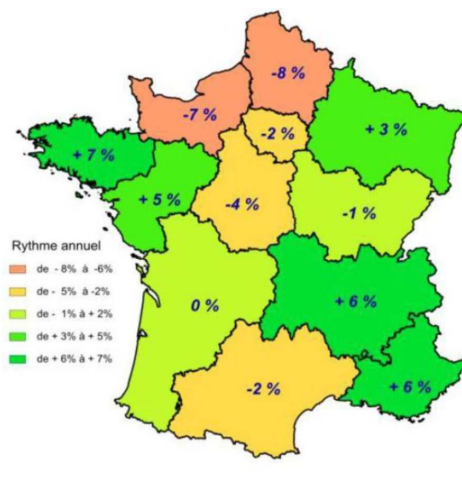
2017 affiche une légère hausse du nombre de constructions avec 135 000 ventes réalisées, mais semble montrer des signes d'essoufflement.

2017 a démarré sur un excellent rythme, grâce à un contexte économique resté porteur ; en octobre, anticipant un recentrage du prêt à taux zéro et du dispositif Pinel décidées par le gouvernement, les ventes se sont écroulées sur le dernier trimestre, clôturant l'exercice sur une très légère hausse de 1% des ventes de maisons neuves en secteur diffus (source LCA-FFB).

135 000	Nombre de maisons individuelles vendues en 2017 (secteur diffus) dont,
9 680	Nombre de maisons bois
2 Md€	Marché 2016 de la construction individuelle
117 K€	Prix moyen d'une construction
52%	% de primo accédants
115 m²	Surface moyenne d'une construction

A fin octobre, sur 12 mois glissant, les ventes affichaient une progression de 14%, puis se sont écroulées sur novembre (-13,4%) et décembre (-20,7%) pour s'établir à -6% sur le dernier trimestre.

Les tendances par région (données 2017 – source LCA-FFB)



Pour 2018, deux phénomènes pourraient perturber le marché, avec :

- La progressive remontée des taux d'intérêts et,
- Les incertitudes sur une éventuelle réorientation de la politique du logement à l'aune d'une politique budgétaire plus restrictive, en particulier avec la réduction du PTZ « neuf », dont la quotité a été abaissée à 20% dans les zones B2 et C à compter du 1^{er} janvier 2018.

Aussi les ventes pourraient reculer en 2018 selon le syndicat LCA-FFB



6.1.1. Des mentalités qui évoluent

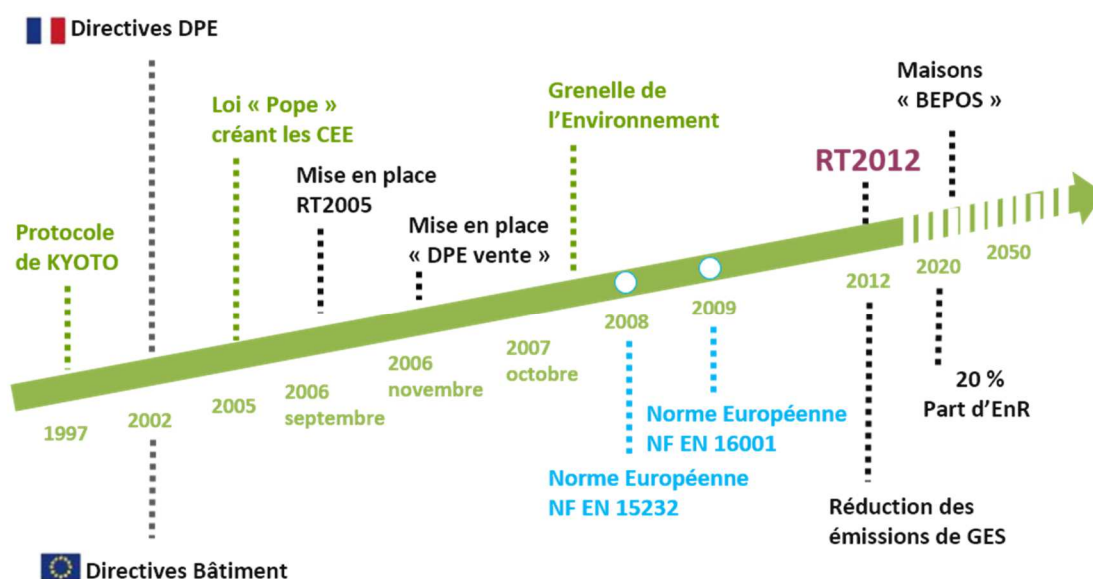
Parallèlement à la reprise du marché, on assiste à un changement des mentalités et les professionnels doivent évoluer.

Les politiques urbaines visent à la lutter contre l'étalement urbain, qui s'impose aujourd'hui dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) et dans les schémas de cohérence territoriale (Scot).

On assiste à une évolution des techniques de constructions avec la réglementation thermique 2012 (RT2012) et la maison à énergie positive, qui sera applicable dès 2020.

6.2. Evolution de la réglementation dans la construction de maison individuelle

Depuis le protocole de Kyoto, la réglementation n'a eu de cesse d'évoluer.



La Réglementation Thermique est en train de modifier l'environnement du marché et de créer de nouvelles opportunités : le parc de maisons individuelles est ancien et énergivore, il va devoir être rénové ou détruit créant ainsi de nouvelles opportunités de construction et de densification sur des zones urbaines et péri-urbaines (deux maisons au lieu d'une maison sur le même terrain).

6.2.1. Dans le neuf

Depuis le 1^{er} janvier 2013, la réglementation thermique, la RT2012, impose à tous les bâtiments d'habitation neufs des objectifs de résultats avec notamment une consommation conventionnelle maximale générique en énergie primaire de 50kWhep/ (m².an) (aux coefficients de modulation près), proche du niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation), qui a préfiguré les exigences de la RT2012.

De fait, cette nouvelle réglementation fait disparaître le label BBC effinergie dans le neuf.

Pour 2020, la loi prévoit une réglementation thermique exigeant que tous les bâtiments neufs consomment en moyenne sur l'année moins d'énergie qu'ils n'en produisent, notamment grâce au recours aux énergies renouvelables. Ces bâtiments, dits à énergie positive ne disposent pas encore de certification officielle pour les distinguer.

6.2.2. Dans l'existant

Des opérations de rénovation peuvent bénéficier de signes de qualité (HPE Rénovation et BBC effinergie Rénovation). La RT Ex (RT dans l'existant) définit depuis 2007 une performance minimale de l'ensemble du bâtiment en cas de rénovation lourde (RT globale), une performance minimale des éléments remplacés ou installés (RT élément) pour les autres rénovations.

6.3. La maison passive : un nouveau segment de marché

La « maison passive », une nouvelle tendance arrivée sur le marché de l'immobilier il y a quelques années. Cette évolution est née d'une mouvance la plus positive qui soit, celle des comportements écoresponsables en plein essor, des prises de conscience sur l'impact écologique des habitations modernes, des entreprises et des particuliers se sont posés la question de la pollution émise par une maison et notamment la question de la pollution liée au chauffage, qu'il soit au gaz ou électrique. Avoir chaud dans une maison individuelle n'est pas toujours évident et sans faire attention aux dépenses, chacun peut faire monter la température et par la même occasion les factures d'énergie.

Les habitations dites passives sont une solution en croissance et que le grand public découvre. La maison passive se sert de l'énergie dégagée par chacun ainsi que les équipements plutôt que par des installations spécifiques dédiées au chauffage et souvent fortement consommatrices en énergie.

La maison passive n'est pas précisément définie par une réglementation en France. Elle est aujourd'hui souvent assimilée à un Bâtiment à Énergie Passive (BEPAS). Ces constructions sont sensibles à l'impact écologique grâce à une dépense énergétique très faible et maîtrisée pour tous les équipements et une étanchéité renforcée à l'air.

La réflexion sur des bâtiments de moins en moins énergivores est de plus en plus avancée, et des BEPAS naissent rapidement l'idée des BEPOS, les bâtiments à Énergie Positive. Ces bâtiments produisent eux-mêmes leur propre énergie, notamment grâce aux énergies renouvelables. Les architectes redoublent d'effort pour pouvoir créer des bâtiments de moins en moins polluants et où la production d'énergie devient renouvelable, verte et une valeur ajoutée pour le bâtiment.

En 2020, de véritables critères devraient être déterminés pour que les maisons passives soient reconnues grâce à la mise en place de la réglementation thermique (RT 2020).

Pionnière dans le domaine, l'Allemagne dispose d'un institut de recherche indépendant qui est à l'initiative du développement des maisons passives dans tout le pays pour en faire la promotion. Cet institut est également un formidable outil pédagogique pour comprendre les bénéfices des maisons passives, ainsi que les tenants et aboutissants d'un tel projet. Choisir de construire son habitat principal comme une maison passive est un véritable pas écologique, mais un pas qui a un coût et qui implique souvent de faire appel à des spécialistes pour éviter les déconvenues. Les maisons passives doivent avoir une aération spécifique, une étanchéité forte, un suivi spécifique lors de la construction pour être sûre de n'avoir ni trop chaud ni



trop froid. L'investissement initial est souvent plus élevé que pour une construction traditionnelle mais il est largement compensé par les économies sur les factures d'énergie par la suite. Le bâtiment "passif" répartit l'énergie intelligemment et évite les pertes de chaleurs grâce à l'isolation spécifique et aux aérations prévues.

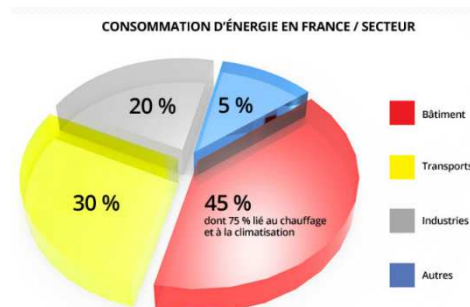
Le triptyque idéal de la maison passive par excellence est : isolation, ventilation et étanchéité.

6.3.1. RT2012, Un changement radical dans la Bio Construction

Le Grenelle de l'Environnement fixe deux objectifs pour diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 :

- Réduire la consommation d'énergie du parc existant,
- Augmenter la performance énergétique des bâtiments neufs.

Le secteur du bâtiment est de loin le 1^{er} poste de consommation d'énergie (source Ministère de l'Economie- fév 2014)



La première étape, la RT2012 (Réglementation Thermique 2012) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013. Elle repose sur 3 principes :

1. Une exigence de moyens :

La réalisation d'un test d'étanchéité à l'air, la production d'énergie renouvelable (50 kWh/m²/an) qui nécessite le recours à des technologies comme les panneaux photovoltaïques, les VMC thermodynamiques, des appareils de chauffage au bois... et un minimum de surface vitrée (1/6^{ème} de la surface habitable) une mesure qui permet d'intégrer de façon plus efficace les apports solaires.

2. Une exigence de résultat : efficacité énergétique, inertie thermique et étanchéité à l'air.
3. Des contraintes administratives : Avant travaux, fournir une attestation RT2012 e après travaux, réaliser un test d'infiltrométrie.

Cette date marque un changement radical dans le monde du bâtiment. De la conception à la construction, en passant par les permis de construire.

Demain, ces exigences augmenteront encore plus avec la RT2020, les bâtiments devront être BEPOS, des Bâtiments à Energie Positive, c'est à dire qu'ils produiront plus qu'ils ne consomment.

Cette évolution constitue une formidable opportunité pour Nature et Logis.

6.3.2. La RT2020

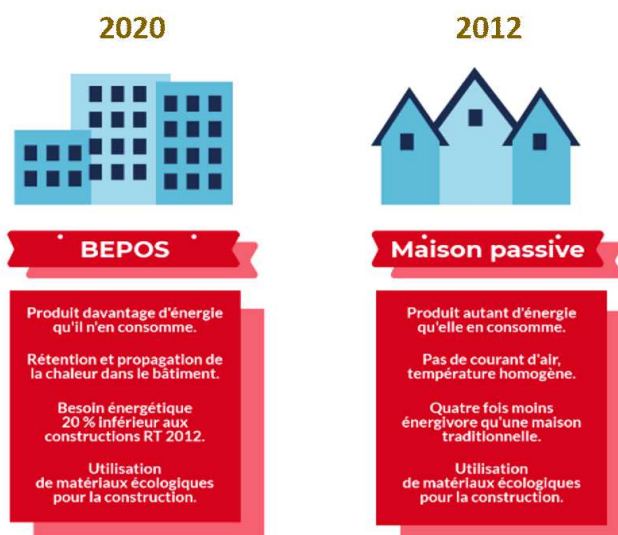
Une nouvelle réglementation pour les bâtiments neufs va se mettre en place transitoirement à partir de 2018. Un label « énergie-carbone », socle de la future réglementation thermique 2020, entend favoriser et valoriser dès à présent la construction de bâtiments à énergie positive (Bépos) et bas carbone.

Alors que la RT 2012 se concentrait essentiellement sur les aspects thermiques et sur l'isolation du logement, la RT2020 ajoute la production d'énergie et l'empreinte environnementale du foyer et inclut des critères basés sur le bien être des habitants : qualité de l'air intérieur et isolation phonique

Dès 2018, tout nouveau projet de maison devra en plus de respecter les exigences de la RT2012 répondre à deux nouvelles exigences supplémentaires permettant d'évaluer la performance énergétique et environnementale du bâtiment. Le législateur a puisé son inspiration dans les labels déjà existants en lien avec les associations HQE, Effinergie, en attendant l'arrivée de la nouvelle réglementation thermique prévu pour 2020 : les nouvelles normes RT 2020 deviendront obligatoires pour toutes les constructions neuves dès fin 2020 et seront donc applicables au 1^{er} janvier 2021.

Aussi, elles devraient naturellement inciter les artisans du bâtiment à se tourner vers des matériaux plus écologiques dans le secteur de la construction et de l'isolation comme le bois, le chanvre, la ouate de cellulose, etc.

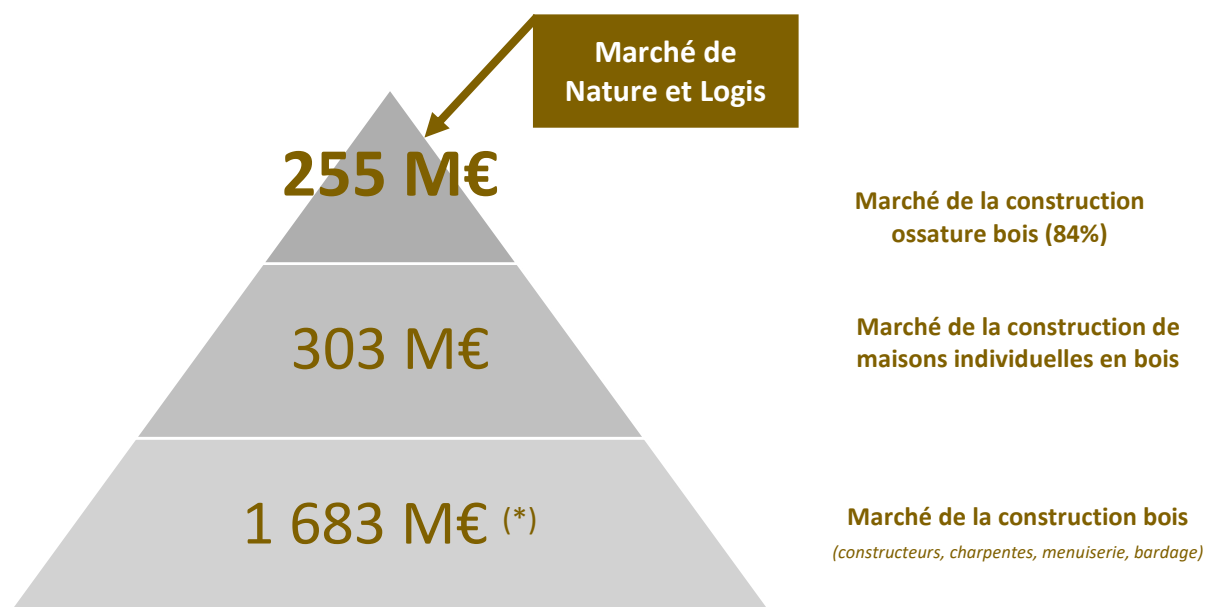




6.4. Le marché de la construction individuelle en bois

Le segment de la construction de maisons individuelles en bois, sur lequel se positionne Nature et Logis s'inscrit dans la mouvance de la performance énergétique.

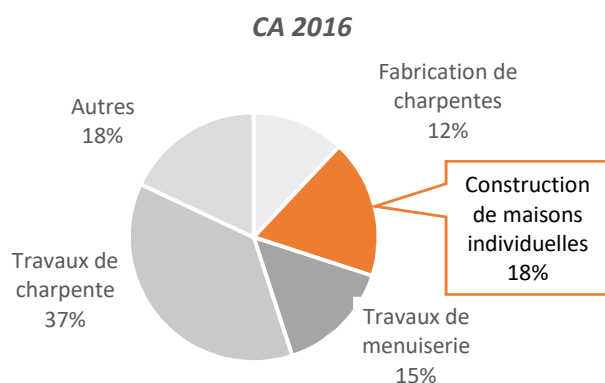
Chiffres de la dernière Enquête Nationale de la Construction Bois menée au cours de l'année 2016
(L'enquête nationale de la construction bois, réalisée en 2017, pour les données 2016, est financée par le CODIFAB et France Bois Forêt, en partenariat avec France Bois Région, la FFB UMB et AFCOBOIS)



Source enquête nationale de la construction bois – 2017 – Afcobois

(*) L'activité globale des entreprises du marché de la construction bois, qui recouvrent les activités liées au bois (constructeurs, charpentes, menuiserie, bardage) et les autres activités exercées par les sociétés et qui ne concernent pas spécifiquement le bois, représentait un chiffre d'affaires de 3,6 milliards € en 2016





L'activité de la **construction bois pur** représentait 47% du chiffre d'affaires total des entreprises en 2016, soit **1 683 M€**.

L'Enquête fait le constat d'une période particulièrement difficile qui s'est poursuivie jusqu'en 2016. Mais la transition 2016-2017 annonce une réelle sortie de crise et de belles perspectives...

6.5. Le marché de la rénovation

Le marché de la rénovation de maisons individuelles est composé de :

- La rénovation de biens anciens, il s'agit d'interventions sur l'existant avec amélioration thermique du bâtiment,
- La construction d'extensions, généralement accolées à l'existant.

Ce marché est plus récent et ne dispose pas de données aussi précises que la construction.

Données clés :

- + de 3,5 M de rénovations de logements achevées en 2014, dont 288 000 rénovations performantes ou très performantes.
- près de 35 M€ de dépenses (tous types de travaux confondus, et quel que soit le niveau de performance de la rénovation) dont 7,3 M€ pour les rénovations dites performantes.
- 10 000 € = dépense moyenne par ménage mais les aides financières ont permis de diminuer la facture des travaux de rénovation des ménages de 17 % en moyenne (soit d'environ 1 700 €).
- Ce sont les travaux sur les fenêtres qui touchent le plus de logements, mais les travaux sur la toiture et/ou les combles qui génèrent la dépense totale la plus importante.

Source : Campagne Open 2015 (Observatoire Permanent de l'amélioration Énergétique du logement) de l'Ademe sur la rénovation

Le marché de la rénovation est porté par la rénovation énergétique et suit les objectifs fixés par le Grenelle de l'environnement pour les bâtiments neufs et existants.

Le parc de maisons individuelles existantes représente en France plus de 13 millions de logements.

6.6. Les acteurs

6.6.1. Le marché de la construction, un marché atomisé

A fin 2015, le nombre d'entreprises spécialisées dans la construction de maisons individuelles était estimé à 1 900, avec une prépondérance marquée des PME. Cette structure vient du fait que les marchés sont essentiellement régionaux.



Marché de la maison individuelle en diffus - Evolution de la structure de l'offre

	2000	2010	2015
Nb constructeurs	3 921	2 449	1 900
Gros constructeurs > 100 maison par an	145	120	80
Part de marché	41%	44%	45%
Moyens constructeurs	830	660	510
Part de marché	33%	28%	39%
Petits constructeurs < 20 maisons par an	2 946	1 669	1 310
Part de marché	26%	28%	16%

Données issues du recensement annuel des constructeurs de maison individuelles réalisé par Caron Marketing. Les constructeurs se définissent par l'utilisation du contrat de 1990, dit CCMI, par opposition aux autres filières : Maîtrise d'œuvre, marchés de travaux, auto constructions, architectes

L'évolution des réglementations, mais aussi commercial et financière (croissance des garanties à obtenir) à contribuer à l'accélération du phénomène de concentration

Principaux acteurs de construction de maisons individuelles

Groupe ou réseau	CA 2015
Maisons France Confort	764 – chiffres 2017
Procivis Immobilier	399
Geoxia Maisons individuelles	390
Groupe BDL	118
Maisons Babeau Seguin	111
Maisons Pierre	95
Trecobat	77

6.6.2. Le marché de la rénovation

L'offre en rénovation de maison est très large puisque'elle va de l'artisan à l'architecte en passant par le maître d'œuvre.

Acteurs majeurs de la rénovation de maisons individuelle

Groupe ou réseau	CA 2015
Camif Habitat & Renovert (Groupe MFC)	48
Phenix Evolution (Groupe Geoxia)	37
Optireno	8



7. LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

Positionné sur un marché de niche, Nature et Logis souhaite capitaliser sur son positionnement avant-gardiste, préfigurant une tendance durable de l'évolution du monde la construction vers une diminution des impacts environnementaux et une amélioration du confort et de la santé, à l'instar des réglementations thermiques actuelles et à venir portées par le Grenelle de l'Environnement

Nature et Logis a pour objectif de devenir un acteur incontournable de cette tendance lourde du marché de la construction de maisons individuelles, autour de trois axes:

- Industrialiser les process et le concept pour une optimisation des coûts et de la rentabilité,
- Déployer son concept eu égard à un marché essentiellement régional,
- Elargir son offre pour élargir sa clientèle.

Sa stratégie, dans la perspective d'un développement national accompagné d'un élargissement de l'offre vers une gamme intermédiaire, sera déployée par :

- La création d'agences commerciales locales,
- Une démarche de croissance externe visant au rachat de sociétés existantes dans le domaine de la construction de maisons bois de qualité, présentant un intérêt en termes de notoriété locale, de rentabilité immédiate, de complémentarité de l'offre et de positionnement géographique en cohérence avec le plan de développement.

7.1. Industrialisation

La volonté de Nature et Logis vise à rapidement industrialiser son métier qui passe par une standardisation de ses process dans un objectif double :

- L'amélioration de ses marges,
- La duplication de son savoir-faire.

Dans ce cadre, Nature et Logis n'exclut pas d'intégrer des sociétés par croissance externe.

Nature et Logis est en cours de recrutement d'un directeur technique qui aura pour mission d'une part, d'optimiser le contrôle technique et améliorer le suivi qualité des constructions individuelles et d'autre part, d'analyser et de structurer l'offre pour tendre vers une standardisation, intégrer, former et gérer une équipe de conducteurs de travaux repartis sur les futures agences.

7.2. Déploiement géographique

7.2.1. Densification de secteurs proches

Nature et Logis veut se renforcer dans des secteurs sur lesquels elle est déjà présente mais avec la mise en place d'une présence locale. Prioritairement, elle vise :

- Secteur 1 : Sarthe et départements limitrophes
- Secteur 2 : Loire Atlantique / Vendée
- Secteur 3 : Ile de France
- Secteur 4 : Basse Normandie et département voisins

Disposant d'un bureau au Mans, Nature et Logis va rapidement ouvrir des bureaux avec un responsable commercial et un responsable technique

Coût estimé d'une présence locale est d'environ 200/250 K€ par an.

Sur 2018 Nature et Logis prévoit d'ouverture une 1^{ère} agence à Nantes.



7.2.2. **Déploiement national**

Dans un second temps, Nature et Logis veut cibler des secteurs clés à fort potentiel pour la maison bois présentant : une culture bois déjà développée – un fort dynamisme économique - une valeur immobilière très élevée :

- Rhône Alpes / Cote d'azur
- Aquitaine
- ...

Objectif d'ouvertures : Déploiement national à partir de 2020, après une première phase de renforcement et de développement régional

7.3. **Elargissement de gamme**

Afin de toucher une cible de clientèle plus large, Nature et Logis va élargir son offre vers une gamme intermédiaire (qualité/prix) en allant vers une offre plus basique avec des tarifs plus accessibles et ainsi permettre d'augmenter le volume. Cette stratégie peut constituer à terme un fort effet de levier au développement de Nature et Logis sans pour autant sacrifier les marges.

Prix moyens visés : entre 1500 et 1600 €/m² pour une surface moyenne des maisons : 100 m².

7.4. **Marketing et Commercial**

Sur un marché qui n'est pas encore mature mais en devenir, l'effet volume constitue un paramètre important dans le développement de Nature et Logis. Aussi, la société a défini un plan commercial et marketing ciblé.

7.4.1. **Communication web**

Par la constitution d'un site vitrine avec :

- une optimisation du référencement naturel,
- une amélioration de l'efficacité des campagnes de référencement payant (google ads/reseaux sociaux ...),
- Le développement de campagnes de référencement payant ambitieux sur des secteurs géographiques cibles.

7.4.2. **Présence commerciale locale**

Par la création d'agences visant une notoriété et une crédibilité locale.

7.4.3. **Recommandation clients**

1^{er} vecteur d'apport de contacts qualifiés chez les constructeurs, Nature et Logis va créer et animer une communauté de clients ambassadeurs « club clients ».

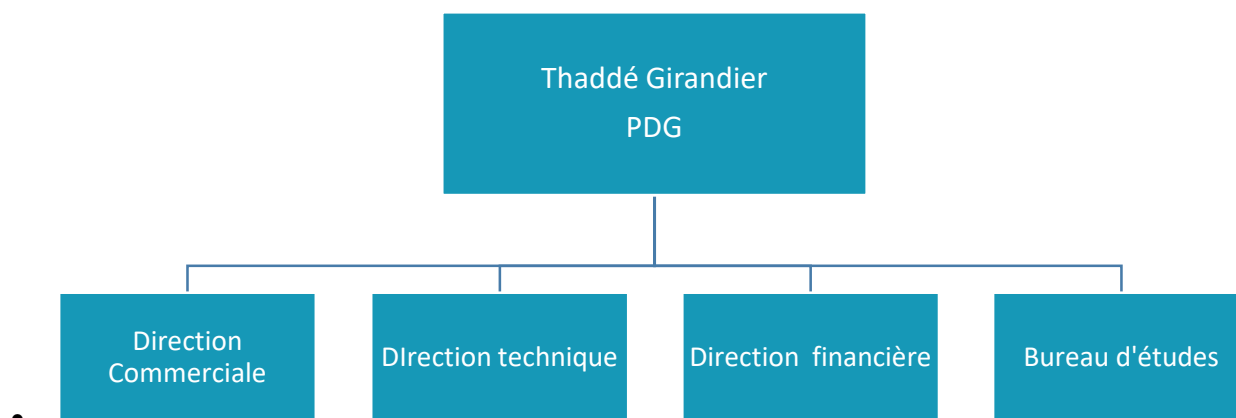
7.5. **Investissements**

Les principaux investissements prévus pour les prochains exercices porteront sur des opérations croissance externe (constructeurs indépendants)



8. L'ORGANISATION

8.1. Organigramme fonctionnel



La société compte 7 personnes dont 2 dirigeants TNS et 5 salariés.

8.2. Présentation du Management

Thaddé GIRANDIER, Président-Directeur Général – 38 ans Co fondateur de Nature et Logis. Master de management et gestion dans le domaine du sport. A débuté sa carrière comme responsable qualité au sein du service achats et sous-traitance chez Rousseau Agencement une entreprise du bâtiment spécialisé dans l'aménagement de tous corps d'états d'espace professionnels et quelques logements haut de gamme. Il a conçu, mis au point et réalisé à titre personnel 2 maisons bois à faible impact environnemental.

Stéphane BRARD, Directeur Général délégué – 51 ans menuisier de formation. A été commercial, responsable d'équipe puis directeur des ventes bois et menuiserie, durant 28 ans, chez Panofrance Foussier au Mans, agence de négoce en matériaux faisant partie d'un grand groupe international (Groupe Wolseley).

8.3. Actionnariat

Répartition de l'actionnariat :

	Nb Actions	% détention
Thaddé GIRANDIER	41 400	12,32%
SOLNAT (100% Thaddé GIRANDIER)	41 400	12,32%
Stéphane BRARD	33 400	9,94%
ABECO (100% Stéphane BRARD)	33 400	9,94%
GROUPE SOLUTION (79,4% Daniel GIRANDIER)	150 368	44,75%
SOLDEV (80% Josué GIRANDIER)	9 000	2,67%
Autres	27 010	8,06%
TOTAL	335 978	100%

Titres existants donnant accès au capital : 335 978

Nombre de BSA : 36 978

Modalités : 2 BSA donnant droit de souscrire à une action nouvelle au prix unitaire de 11 €, soit une augmentation de capital potentiel de 203 779 €, au plus tard le 31 décembre 2018, représentant 5,5% du capital, soit une dilution potentielle de 5,2%.



9. ANALYSE SWOT

Forces	Faiblesses
Positionnée sur un marché de niche en devenir	Taille de la société
Une offre premium accessible à une clientèle plutôt aisée	Difficultés à recruter des compétences de bon niveau
Un panier moyen élevé	Besoins financiers pour accélérer son développement
Un fort potentiel d'amélioration des marges	
Opportunités	Menaces
Clientèle « écolo convaincus » grandissante	La présence d'acteurs dans la construction traditionnels disposant de moyens financiers importants
Effet de levier important avec son offre intermédiaire vs offre premium	Risques opérationnels
Opérations de croissance externe	Risques réglementaires



10. INFORMATION DE CARACTERE GENERAL

10.1. Dénomination sociale, siège et RCS (Article 3 et 4 des statuts)

Dénomination sociale : **NATURE ET LOGIS** - RCS : 512 953 100 au Mans.

Le siège social reste fixé Rue de Touraine 72190 Saint Pavace (France).

La décision de transfert du siège social est prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire. Le siège social peut cependant être transféré en tout endroit du territoire français par une simple décision du Conseil d'Administration, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale. En cas de transfert décidé conformément à la loi par le Conseil d'Administration, celui-ci est autorisé à modifier les statuts en conséquence.

Tous les actes et documents émanant de la Société doivent mentionner la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement es mots « société anonyme » ou des initiales « SA » et de l'énonciation du montant d capital social.

En outre, la Société doit indiquer en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

10.2. Forme (Article 1 des statuts)

La Société a été constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée.

Elle a été transformé en société anonyme par décision de la collectivité des associés réunie en AGE le 14 novembre 2017 ;

Elle continue d'exister entre les propriétaires d'actions ci-après créées ou souscrites ultérieurement.

Elle est régie par les lois et les règlements en vigueur ainsi que par les présents statuts.

10.3. Durée (Article 5 des statuts)

La durée de la société reste fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf dissolution anticipée.

10.4. Objet (Article 2 des statuts)

La Société a pour objet en France et à l'Etranger:

- La construction de toutes maisons individuelles et de tous bâtiments, tous travaux de rénovation, isolation, chauffage, ventilation, utilisant des techniques respectant l'environnement et des matériaux écologiques. Toute étude et réalisation de projets de construction ou rénovation utilisant des matériaux et procédés écologiques.
- Toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes.
- La participation de la Société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance.



10.5. Dividendes (Article 37 des statuts)

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par l'Assemblée Générale, ou à défaut par le Conseil d'Administration.

La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des actionnaires sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

La société n'a pas versé de dividendes au titre des trois derniers exercices.

10.6. Organes de Direction, d'administration et de contrôle (Article 14 à 21 des statuts)

10.6.1. Conseil d'administration (Article 14 des statuts)

La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

Le Conseil d'Administration est composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

La durée des fonctions des administrateurs est de 6 ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de soixante-dix ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge. Lorsque cette limite est dépassée, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Dans ce cas, celles-ci doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent, soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

En cas de vacance d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'Administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire dans les conditions prévues par l'article L. 225-24 du Code de commerce. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre exerce ses fonctions pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Un salarié de la Société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail correspond à un emploi effectif.

Un administrateur peut devenir salarié de la Société si son contrat de travail correspond à un emploi effectif et si la Société ne dépasse pas, à la clôture d'un exercice social, un effectif de 250 salariés et un total de bilan de 43 millions d'euros ou un montant hors taxe du chiffre d'affaires de 50 millions d'euros.



Le nombre d'administrateurs liés à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction que les salariés soient nommés administrateurs ou que les administrateurs soient devenus salariés.

Les administrateurs peuvent être actionnaires ou non de la Société.

10.6.2. **Composition du Conseil d'administration – Cumul des mandats (article 21 des statuts)**

Le Conseil d'administration de Nature et Logis est composé de :

- Monsieur Stéphane Brard,
- Monsieur Thaddé GIRANDIER, Président
- Monsieur Daniel GIRANDIER

La limitation du cumul des mandats d'administrateur et de directeur général s'applique dans les conditions et sous réserve des dérogations prévues par la loi

10.6.3. **Organisation et Direction du Conseil d'administration (article 15 des statuts)**

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président qui est, à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Il détermine sa rémunération.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil peut le révoquer à tout moment.

Le Conseil peut également désigner un ou deux vice-présidents et un secrétaire qui peut être choisi en dehors des administrateurs et des actionnaires.

En cas d'absence du Président, la séance du Conseil est présidée par le vice-président le plus âgé. A défaut, le Conseil désigne, parmi ses membres, le président de séance.

10.6.4. **Réunions et délibération du Conseil d'administration (article 16 des statuts)**

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil tant en leur nom personnel que comme mandataire.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées dans des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés du président de séance et d'au moins un administrateur. En cas d'empêchement du président de séance, il est signé par deux administrateurs au moins.



Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

10.6.5. **Pouvoir du Conseil d'administration (article 17 des statuts)**

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur peut se faire communiquer tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Sur délégation de l'Assemblée Générale Extraordinaire, le Conseil peut apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

Le Conseil peut conférer à tous mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Il peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis à leur examen.

Le Conseil d'Administration a seul qualité pour décider ou autoriser l'émission d'obligations.

Il peut déléguer à un ou plusieurs de ses membres, au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux délégués, les pouvoirs nécessaires pour réaliser, dans un délai d'un an l'émission d'obligations et en arrêter les modalités.

10.6.6. **Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration (article 18 des statuts)**

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

10.6.7. **Direction générale (article 19 des statuts)**

1 - Modalités d'exercice

La direction générale est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'option retenue par le Conseil d'Administration vaut jusqu'à décision contraire du conseil d'administration. Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

2 - Direction générale

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les administrateurs ou non.

La durée des fonctions du Directeur Général est déterminée par le Conseil au moment de la nomination. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.



Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de soixante dix ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

3 - Directeurs Généraux délégués

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'Administration ou par une autre personne, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général délégué.

Le Conseil d'Administration peut choisir les directeurs généraux délégués parmi les administrateurs ou non et ne peut pas en nommer plus de trois.

Les directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

10.6.8. **Rémunération des dirigeants (article 20 des statuts)**

1 - L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation et reste maintenu jusqu'à décision contraire. Sa répartition entre les administrateurs est déterminée par le Conseil d'Administration.

2 - Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et des directeurs généraux délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles.

3 - Le Conseil d'Administration peut également allouer pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs des rémunérations exceptionnelles qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les administrateurs ne peuvent recevoir de la Société aucune rémunération, permanente ou non, autre que celles prévues dans les paragraphes précédents, sauf s'ils sont liés à la Société par un contrat de travail dans les conditions autorisées par la loi.



11. INFORMATIONS RELATIVES A L'OPERATION

11.1. Inscription sur Euronext Access™

ISIN : FR0013344223

Code Mnémonique : MLNAT

Nombre de titres composant le capital : 335 978 actions toutes de même catégorie de 0,275 € de valeur nominale

Prix par action : 10 €

Capitalisation boursière : 3,37 M€

Date du début des négociations : 25/07/18

Listing Sponsor : CHAMPEIL

Service Financier : CACEIS

Flottant / Intention des actionnaires : GROUPE SOLUTION, actionnaire à hauteur de 44,75%, déclare son intention de céder 10% du capital en vue de répondre à la demande et d'assurer la liquidité du titre.

11.2. Objectif de la demande d'inscription

La demande de Nature et Logis a pour objectif de :

- Acquérir de la notoriété
- Faciliter les recrutements
 - des collaborateurs
 - des partenaires
- Faciliter les opérations secondaires de financement.

11.3. Calendrier des prochaines communications – Agenda 2018 - 2019

Publication des résultats semestriels annuels 2018 : Fin septembre 2018

Publication des résultats annuels 2018 : Fin mars 2019

Assemblée Générale : Mi juin 2019

11.4. Apport - Formation du capital (Article 6 des statuts)

Lors de la constitution il a été apporté une somme en numéraire de 36.000 euros.

Lors de l'assemblée générale du 28 novembre 2011 le capital social a été réduit de 16200 euros par diminution de la valeur nominal des parts puis réduit de 4510 euros par annulation de parts sociales.

Lors de l'assemblée générale du 30 décembre 2011 le capital social a été augmenté de 69960 euros par apport en numéraire.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2016 et de l'assemblée générale du 6 octobre 2016, le capital social a été augmenté d'une somme de 12 100 euros par apport en numéraire.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 mars 2017, le capital social a été augmenté d'une somme de 137 200 euros par incorporation de prime d'émission.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 avril 2017, le capital social a été augmenté d'une somme de 14 960 euros par apport en numéraire.

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 15 juillet 2017 le capital social a été réduit de 167 805 euros et annulation de 3 051 parts.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 juin 2018, le capital social a été augmenté d'une somme de 10 168,95 euros par apport en numéraire.



11.5. Capital Social (Article 7 des statuts)

1 – Le capital social est fixé à la somme de quatre-vingt-douze mille trois cent quatre-vingt-treize euros et quatre-vingt-quinze (92 393,95 €).

2 – Il est divisé en trois cent trente-cinq mille neuf cent soixante-dix-huit (335 978) actions de 0,275 € chacune, entièrement libérées.

11.6. Augmentation du capital (Article 8 des statuts)

1. Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévus par la loi.

Le capital social est augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule compétente pour décider, sur le rapport du Conseil d'Administration, une augmentation de capital immédiate ou à terme. Elle peut déléguer cette compétence au Conseil d'Administration dans les conditions fixées à l'article L. 225-129-2 du Code de commerce.

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire décide l'augmentation de capital, elle peut déléguer au Conseil d'Administration le pouvoir de fixer les modalités de l'émission des titres.

Les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances régies par l'article L. 228-91 du Code de commerce sont autorisées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, sur rapport du Conseil d'Administration et rapport spécial du Commissaire aux Comptes, conformément aux articles L. 225-129 à L. 225-129-6 du Code de commerce.

En cas d'augmentation par émission d'actions de numéraire ou émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, un droit préférentiel à la souscription de ces actions est réservé, dans les conditions légales, aux propriétaires d'actions existantes autres que des actions de préférence sans droit de vote auxquelles est attaché un droit limité aux dividendes, aux réserves ou au partage de l'actif de liquidation, même si elles récupèrent un droit de vote au cours de leur existence.

Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel et l'Assemblée Générale Extraordinaire peut décider, dans les conditions prévues par la loi, de supprimer ce droit préférentiel de souscription.

Si l'Assemblée Générale ou, en cas de délégation le Conseil d'Administration, le décide expressément, les titres de capital non souscrits à titre irréductible sont attribués aux actionnaires qui auront souscrit un nombre de titres supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre préférentiel, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leurs demandes.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

Lors de toute décision d'augmentation du capital par apport en numéraire, sauf si elle résulte d'une émission au préalable de valeurs mobilières donnant accès au capital, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital réservée aux salariés de l'entreprise.

En outre, une Assemblée Générale Extraordinaire doit se réunir tous les trois ans pour se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital réservée aux salariés de l'entreprise si, au vu du rapport présenté à l'Assemblée Générale par le Conseil d'Administration en application de l'article L. 225-102 du Code de commerce, les actions détenues par le personnel de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce représentent moins de trois pour cent du capital.

Ce délai est repoussé à cinq ans si, à l'occasion d'une augmentation de capital en numéraire, une Assemblée Générale Extraordinaire s'est prononcée depuis moins de trois ans sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital réservée aux salariés.



Cependant, les dispositions prévues aux trois alinéas qui précèdent ne sont pas applicables si la Société est contrôlée, au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, par une société qui a mis en place, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 3344-1 du Code du travail, un dispositif d'augmentation de capital dont peuvent bénéficier les salariés de la Société.

2. La réduction du capital est autorisée ou décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire et ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci au moins au minimum légal, à moins que la Société ne se transforme en société d'une autre forme n'exigeant pas un capital supérieur au capital social après sa réduction.

A défaut, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Celle-ci ne peut être prononcée si au jour où le Tribunal statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

3. Le capital social pourra être amorti en application des articles L. 225-198 et suivants du Code de commerce.

11.7. Libération des actions (Article 9 des statuts)

Lors de la constitution de la Société, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, de la moitié au moins de leur valeur nominale.

Lors d'une augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Conseil d'Administration, dans le délai de cinq ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés en ce qui concerne le capital initial, et dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée à chaque actionnaire.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit le paiement d'un intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

En outre, lorsqu'il n'a pas été procédé dans le délai légal aux appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout intéressé peut demander au président du tribunal statuant en référé soit d'enjoindre sous astreinte aux dirigeants de procéder à ces appels de fonds, soit de désigner un mandataire chargé de procéder à cette formalité.

11.8. Forme des actions (Article 10 des statuts)

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Elles sont inscrites dans les comptes tenus par la société, par un mandataire désigné à cet effet ou par un intermédiaire habilité.

Tout actionnaire peut demander la délivrance d'une attestation d'inscription.

La société ou son mandataire peut demander à tout moment à tout organisme ou intermédiaire dans les conditions légales et réglementaires en vigueur de révéler l'identité des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et le cas échéant les restrictions dont les titres peuvent être frappés.



11.9. Transmission des actions (article 11 des statuts)

1 - Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

2 - La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres que la Société tient à cet effet au siège social.

En cas de transmission des actions, le transfert de propriété résulte de l'inscription des titres au compte de l'acheteur à la date fixée par l'accord des parties et notifiée à la Société.

La cession des actions au porteur s'opère, à l'égard de la société comme des tiers, par la signature d'un ordre de virement de compte à compte.

Les actions sont librement négociables sauf dispositions légales ou réglementaire contraire.

La transmission des actions quelle que soit leur forme nominative ou au porteur s'opère par virement de compte à compte dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

Toutefois les actions non libérées du versement exigible ne peuvent faire l'objet d'un virement de compte à compte.

3 - La location des actions est interdite.

11.10. Droits et obligations attachés aux actions (article 12 des statuts)

1 - Chaque action donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Elle donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

2 - Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

3 - Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

11.11. Indivisibilité des actions – Usufruit (article 13 des statuts)

1 - Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

2 - Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires. Cependant, les actionnaires peuvent convenir de toute autre répartition du droit de vote aux assemblées générales. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage.

3 - information sur la détention du capital

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir directement ou indirectement une fraction de capital ou des droits de vote définie par le code de commerce, doit porter à



la connaissance de la société et des autorités boursières, dans les conditions légales, le nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède. Les mêmes informations sont également fournies lorsque la participation au capital devient inférieure aux mêmes seuils .

En cas de non-respect des dispositions du présent article, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires représentant au moins 5 % du capital, les actions et droits de vote non régulièrement déclarés sont privés du droit de vote dans toute assemblée qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'une déclaration de régularisation.



12. NOTE DE VALORISATION

La valorisation de la société a été réalisée par CHAMPEIL S.A. sur la base des éléments prévisionnels fournis par la société.

12.1. Valorisation par les DCF

12.1.1. Principales hypothèses

Nous retenons une croissance soutenue pour les prochaines années basées sur la croissance interne et externe. La croissance organique est liée à l'idée d'une conjoncture ascendant dans l'industrie du bâtiment et la rénovation de logements en général et d'un attrait croissant pour les matériaux acceptés par l'environnement.

Hypothèses retenues :

- Taux de croissance à l'infini de 1,5%.
 - Marge d'exploitation avec un niveau normatif de 9,6%, dans la gamme supérieure de la marge sectorielle et compte tenu du prévisionnel de la société (entre 7% et 9,9%).
- Le BFR normatif de 0,3%.
- 2018 : augmentation de capital de 371k€ pour financer le développement (1ere tranche déjà effectué).
- 2019 : augmentation de capital de 2M€ pour financer la croissance externe.
- Acquisitions en 2019 et 2020 sont pris en charge à un coût d'acquisition de 1,584m€ (6x bénéfice net de 264k€) avec un chiffre d'affaires estimé à 4m€ sur une année complète.

12.1.2. Taux d'actualisation

Nous avons retenu un coût moyen pondéré du capital de 14 % basé sur :

- Un taux sans risque à 0,8%.
- Une prime de risque de marché à 6,85%.
- Un bêta spécifique de 1.93 plus élevé que celui observé dans le secteur (bêta de 1), afin de tenir compte du risque du déploiement du développement et de la gestion de la forte croissance.

12.1.3. Tableau de flux de trésorerie

	2018p	2019p	2020p	2021p	2022p	2023p	NORMATIF
Chiffre d'affaires	2 300 000	9 100 000	16 100 000	18 900 000	19 500 000	20 000 000	20 300 000
Excédent Brut d'Exploitation	-188 506	184 351	1 264 827	1 906 883	1 988 980	2 042 079	2 072 711
- Dotations aux amortissements	10 548	16 510	40 062	49 160	66 599	81 322	121 800
= Résultat d'exploitation	-199 054	167 841	1 224 765	1 857 723	1 922 381	1 960 758	1 950 911
- Impôt sur sociétés	-	46 932	324 502	464 384	480 559	490 165	487 728
+ Dotations aux amortissements	10 548	16 510	40 062	49 160	66 599	81 322	121 800
- Variation du BFR	23 567	2 300	16 100	-16 100	-19 500	-40 500	-900
- Investissements nets	-9 200	-27 300	-48 300	-103 950	-117 000	-120 000	-121 800
- Acquisitions	0	-1 584 000	-1 584 000	0	0	0	0
= Flux de trésorerie	-174 139	-1 471 580	-675 875	1 322 449	1 371 921	1 391 415	1 462 283
Flux de trésorerie actualisés	-163 096	-1 209 001	-487 084	836 011	760 777	676 830	



12.1.4. Conclusion

Valorisation des Cash Flows en EUR	
Somme des FCF actualisés	414 436
Valeur terminale	11 698 264
Valeur terminale actualisée	5 690 425
Trésorerie net	368 060 *
Valeur post-monnaie après augmentation	6 472 922
Augmentations de capital	2 000 000
Valorisation pré-monnaie	4 472 922

* estimé après la première tranche d'augmentation de capital

12.2. Valorisation par les comparables

12.2.1. Comparables

L'entreprise Nature & Logis est constructeur de maisons écologiques en bois avec une partie de son activité également réalisé sur la rénovation et l'extension de maisons existantes. Nous avons donc porté notre attention sur deux secteurs spécifiques permettant d'appréhender au mieux l'environnement économique dans lequel évolue l'entreprise. Le premier secteur retenu est la construction et la promotion immobilière de maisons individuelles en France, le second est spécialisé dans les ossatures en bois.

Parmi les constructeurs français de logements :

- Maisons France Confort : le leader français de la construction de maisons individuelles.
- Kaufman & Broad : figure parmi les 1ers constructeurs français de logements. La construction des maisons individuelles en village représente 3,7 % des CA (224 unités livrées).
- A.S.T. Groupe : est spécialisé dans la construction de maisons individuelles (44% du CA).
- Capelli : développe les activités de promotion immobilière (84,9% du CA) et de rénovation d'actifs immobiliers (8,2% du CA).

Au 8.6.2018.	Capitalisation M€	VE/CA			VE/EBE			PER		
		2018p	2019p	2020p	2018p	2019p	2020p	2018p	2019p	2020p
Maisons France Confort	310,0	0,31	0,31	0,32	4,85	5,49	5,47	9,99	11,09	10,71
Kaufman & Broad	880,0	0,64	0,61	0,60	7,32	6,92	6,71	13,57	12,40	11,96
AST Groupe	149,0	0,59	0,56	0,55	-	-	-	12,21	11,60	11,37
Capelli	103,1	0,87	0,69	1,03	11,87	11,35	11,09	9,85	6,52	13,87
Moyenne	360,54	0,60	0,54	0,63	8,01	7,92	7,76	11,41	10,40	11,98

Source : Zonebourse

Parmi les producteurs de matériaux de construction en bois :

- NEOLIFE : est spécialisé dans la conception de produits innovants autour d'éco-matériaux avec une gamme de solutions en « Green Technologie » pré-industrialisées (bardages, lames de façade et de terrasse, panneaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur). Les actions de société sont cotées sur le marché Euronext Growth Paris depuis 2016.
- Moulinvest : est spécialisé dans la fabrication et la commercialisation de produits de bois (pièces de bois de construction et murs de bois massifs préfabriqués). Par ailleurs, le groupe développe des activités de production d'électricité par cogénération à partir de la biomasse, et de production de granulés de bois pour le chauffage des collectivités et des particuliers. Ventilation du chiffre d'affaires par activité est la suivante : Bois construction (38,5%), Imprégnation (31,1%) et Energie et autres (30,4%). La répartition géographique du CA est la suivante : France (87,7%), Europe (11,3%), Afrique (0,9%) et Amérique (0,1%).



Indicateurs financiers des sociétés comparables

	CA			Rentabilité opérationnelle		Marge net		Marge brut
m Eur	2017	2018p	% chng	2017	2018p	2017	2018p	2017
Maisons France Confort	764,4	823	7,7%	5,6%	5,8%	3,8%	3,8%	21,2%
Kaufman & Broad	1 391	1 530	10,0%	8,5%	8,4%	4,3%	4,1%	19,4%
AST Groupe	174	216	24,1%	8,1%	7,8%	5,3%	5,6%	24,6%
Capelli	126,3	166	31,4%	8,2%	8,9%	3,1%	3,7%	21,1%
Neolife	6,5	-	-	-28,2%	-	-32,80%	-	20,6%
Moulinvest	57,8	62,1	7,4%	6,7%	10,0%	3,9%	6,3%	31,6%

	Dettes net/(trésorerie)		Capitaux propres	Dettes/capitaux	Stocks	Créances	Fournisseurs	BFR/CA	Capex/CA
k Eur	2017	2018p	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2018p
Maisons France C.	39,4	52,2	170,8	45,1%	27,98	137,39	136,178	3,8%	0,9%
Kaufman & Broad	-33,0	-35,4	197,3	128,8%	384,9	539,1	652,0	19,6%	0,4%
AST Groupe	-4,0	13,7	40,4	57,0%	16,3	46,25	52,8	5,6%	1,4%
Capelli	-61,5	-60,9	42,7	227,0%	101,3	82,0	80,9	81,1%	0,1%
Neolife	-1,55	-	1,27	122,0%	0,57	1,792	1,61	11,6%	9,3%*
Moulinvest	-23,3	-35,9	25,7	90,9%	14,165	7,862	12,325	16,8%	6,4%

Sources : Infiniti, Zonebourse prévisions consensus, sociétés

* 2016

12.2.2. Méthode

Nous avons tout d'abord calculé la moyenne des ratios VE/CA, VE/EBITDA et PER pour chaque année pour le premier groupe de comparables. Ce ratio moyen nous donne une indication sur la valorisation qui s'applique à des sociétés cotées comparables à Nature & Logis dans les deux secteurs.

Nous avons valorisé l'entreprise par rapport à chacun des deux secteurs.

Compte tenu de résultats d'exploitation négatifs de NEOLIFE en 2017 et en l'absence des résultats attendus, nous avons fait le choix d'utiliser uniquement de multiple de VE/CA en 2017 pour obtenir la juste valeur de Nature & Logis.

Cependant, après les mesures de développement qui devraient se traduire par une amélioration de la rentabilité et compte tenu des acquisitions envisagées, nous calculons nos évaluations sur la base de l'EBE et du bénéfice net en 2019p et 2020p.

Tableau avec secteur constructeurs français de logements :

Au 12.4.2018.		Comparables	N & L	Capi	Capi/Capi comparables	Décote d'Abaque	Valeur finale actualisée
VE/CA	2018p	0,58	2 700 000	1 556 309	0,4%	-34%	1 027 164
	2019p	0,52	9 100 000	4 751 809	1,2%	-34%	2 576 592
	2020p	0,57	16 100 000	9 174 059	2,4%	-26%	4 892 503
	Moyenne						2 832 087
VE/EBE	2019p	7,10	184 653	1 308 556	0,3%	-34%	709 544
	2020p	7,09	1 265 192	8 967 273	2,4%	-26%	4 782 225
	Moyenne						2 745 884
PER	2019p	10,38	120 681	1 252 368	0,3%	-34%	679 076
	2020p	11,92	900 034	10 723 904	2,8%	-26%	5 719 032
	Moyenne			5 988 136			3 199 054

MOYENNE 2 925 675



Au 8.6.2018.		Comparables	N & L	Capi
VE/CA	2018p	0,60	2 300 000	1 753 810
	2019p	0,54	9 100 000	5 304 810
	2020p	0,63	16 100 000	10 430 560
	Moyenne			5 829 727
VE/EBE	2019p	7,92	184 351	1 828 121
	2020p	7,76	1 264 827	10 178 902
	Moyenne			6 003 512
PER	2019p	10,40	120 681	1 255 385
	2020p	11,98	900 034	10 780 156
	Moyenne			6 017 771

MOYENNE	5 950 336
---------	-----------

Tableau avec NEOLIFE :

Au 12.4.2018.		Comparables	N & L	Capi	Capi/Capi comparables	Décote d'Abaque	Valeur finale actualisée
NEOLIFE	2017a	1,56	2 142 252	3 334 986	52,9%	-4%	3 201 587
Au 8.6.2018.		Comparables VE/CA	N & L	Capi			
NEOLIFE	2017a	1,31	2 142 252	3 164 612			

Tableau avec Moulinvest :

Moulinvest au 12.4.2018.		Comparables	N & L	Capi	Capi/Capi comparables	Décote d'Abaque	Valeur finale actualisée
VE/CA	2018p	0,73	2 700 000	1 970 481	10%	-20%	1 576 385
	2019p	0,66	9 100 000	5 990 809	31%	-10%	5 049 816
	2020p	0,59	16 100 000	9 454 575	48%	-5%	6 472 968
	Moyenne						4 366 390
VE/EBE	2019p	4,28	184 653	787 604	4%	-26%	478 831
	2020p	3,68	1 265 192	4 656 373	24%	-12%	2 953 033
	Moyenne						1 715 932
PER	2019p	7,78	120 681	938 899	4,8%	-26%	570 812
	2020p	6,44	900 034	5 796 218	29,6%	-10%	3 759 457
	Moyenne			3 367 559			2 165 135

MOYENNE	2 749 152
---------	-----------

Moulinvest au 8.6.2018.		Comparables	N & L	Capi
VE/CA	2018p	0,89	2 300 000	2 419 912
	2019p	0,99	9 100 000	9 377 060
	2020p	0,87	16 100 000	14 389 150
	Moyenne			8 728 707
VE/EBE	2019p	5,32	184 351	1 348 808
	2020p	4,78	1 264 827	6 413 336
	Moyenne			3 881 072
PER	2019p	6,43	120 681	775 980
	2020p	6,49	900 034	5 841 220
	Moyenne			3 308 600

MOYENNE	5 306 126
---------	-----------

Source : Zonebourse



12.3. Synthèse

Compte tenu du profil de croissance de la société, en décalage par rapport aux comparables, nous avons surpondéré la valorisation DCF. La trésorerie nette de 368 060€ estimé après la première tranche d'augmentation de capital est utilisée pour calculer la valeur des capitaux propres. Augmentation de capital de 2 000 000€ est envisagé en deuxième tranche en 2018.

	en €	pondération
Valorisation DCF	6 472 922	50%
Valorisation secteur CONSTRUCTION	5 950 336	25%
Valorisation secteur MATERIEAUX	4 235 369	25%
Valeur finale post-monnaie	5 782 887	
Augmentation de capital Tranche 2	2 000 000	
Valeur finale pre-monnaie	3 782 887	

In fine, la valorisation ressort à 3 782 887€. Par rapport au prix d'introduction en Bourse, la décote est de 12%.



13. Informations financières : BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

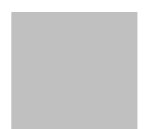
Exercices 2016 et 2017





Etats Comptables et Fiscaux

31/12/2017



Bilan



Bilan Actif

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 25/05/18

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	52 178	47 890	4 288	2 658
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	24 198	872	23 326	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	7 600		7 600	
TOTAL immobilisations incorporelles :	83 976	48 763	35 214	2 658
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel	13 128	8 303	4 824	11 688
Autres immobilisations corporelles	52 261	42 523	9 738	8 721
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	65 389	50 827	14 562	20 409
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	117		117	117
TOTAL immobilisations financières :	117		117	117
ACTIF IMMOBILISÉ	149 482	99 589	49 893	23 185
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens	131 291		131 291	146 464
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				5 292
TOTAL stocks et en-cours :	131 291		131 291	151 756
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	11 565		11 565	9 994
Créances clients et comptes rattachés	270 613		270 613	205 202
Autres créances	151 553		151 553	170 457
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	433 732		433 732	385 652
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	7 516		7 516	144 788
Charges constatées d'avance	40 345		40 345	16 669
TOTAL disponibilités et divers :	47 861		47 861	161 457
ACTIF CIRCULANT	612 884		612 884	698 866
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	762 366	99 589	662 777	722 050

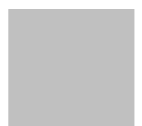
Bilan Passif

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 25/05/18

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé	82 225	97 350
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		137 720
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	1 567	1 567
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	33 302	(86 491)
Résultat de l'exercice	(56 081)	(48 012)
TOTAL situation nette :	61 012	102 133
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	135	603
CAPITAUX PROPRES	61 147	102 736
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées	11 672	58 328
AUTRES FONDS PROPRES	11 672	58 328
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		4
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10 456	4 570
Emprunts et dettes financières divers		
TOTAL dettes financières :	10 456	4 575
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	436 875	386 940
Dettes fiscales et sociales	131 510	138 723
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	11 117	30 748
TOTAL dettes diverses :	579 501	556 411
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	589 958	560 986
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	662 777	722 050

Compte de Résultat



Compte de Résultat (Première Partie)

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 25/05/18

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
Ventes de marchandises				33
Production vendue de biens	2 140 533		2 140 533	1 408 727
Production vendue de services	1 719		1 719	471
Chiffres d'affaires nets	2 142 252		2 142 252	1 409 232
Production stockée			(15 173)	146 464
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			7 806	2 268
Autres produits			159	9
PRODUITS D'EXPLOITATION			2 135 043	1 557 972
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnement			339 537	247 660
Variation de stock [matières premières et approvisionnement]				238
Autres achats et charges externes			1 633 036	1 024 593
TOTAL charges externes :			1 972 573	1 272 491
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			17 619	13 797
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			130 236	176 548
Charges sociales			68 603	84 996
TOTAL charges de personnel :			198 840	261 544
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			10 211	8 048
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			10 211	8 048
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			26	12
CHARGES D'EXPLOITATION			2 199 269	1 555 892
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(64 226)	2 080

Compte de Résultat (Seconde Partie)

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 25/05/18

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(64 226)	2 080
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	112	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	112	
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	283	1 169
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	283	1 169
RÉSULTAT FINANCIER	(171)	(1 169)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(64 397)	911
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	108	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	22 031	1 667
Reprises sur provisions et transferts de charges	565	
	22 704	1 667
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		57 292
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	21 593	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	97	272
	21 690	57 564
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 014	(55 897)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices	(7 301)	(6 973)
TOTAL DES PRODUITS	2 157 860	1 559 639
TOTAL DES CHARGES	2 213 941	1 607 651
BÉNÉFICE OU PERTE	(56 081)	(48 012)

Détail des comptes



Détail des Comptes

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Edition du 25/05/18

Tenue de compte €

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux i7 10.10

Bilan Actif (2050)

	Brut	Amortissements	Net 31/12/2017	Net N-1 31/12/2016	Variation En valeur	En %
ACTIF IMMOBILISÉ						
Immobilisations incorporelles						
Concessions, brevets et droits similaires	52 178,27	47 890,40	4 287,87	2 658,26	1 629,61	61,30
20500000 CONC. BREVETS LICENCES	52 178,27		52 178,27	48 491,77	3 686,50	7,60
28050000 AMORT LOGICIEL		47 890,40	-47 890,40	-45 833,51	-2 056,89	-4,49
Autres immobilisations incorporelles	24 198,00	872,17	23 325,83		23 325,83	
20800000 AUTRES IMMOB. INCORP.	24 198,00		24 198,00		24 198,00	
28080000 AMORT AUTRES IMMO INC		872,17	-872,17		-872,17	
Avances et acomptes sur immo. incorporell	7 600,00		7 600,00		7 600,00	
23700000 AVANCE ET ACOMPTE VER	7 600,00		7 600,00		7 600,00	
Immobilisations corporelles						
Inst. tech., matériel et out. industriels	13 127,63	8 303,30	4 824,33	11 688,44	-6 864,11	-58,73
21540000 MATERIEL ET OUTILLAGE	13 127,63		13 127,63	20 964,39	-7 836,76	-37,38
28154000 AMORT MATERIEL OUTILLA		8 303,30	-8 303,30	-9 275,95	972,65	10,49
Autres immobilisations corporelles	52 260,98	42 523,20	9 737,78	8 720,83	1 016,95	11,66
21810000 INST. AGENC.DIVERS	15 705,37		15 705,37	15 705,37		
21820000 MATERIEL DE TRANSPORT				1 659,78	-1 659,78	-100,00
21830000 MATERIEL INFORMATIQUE	21 943,81		21 943,81	16 447,45	5 496,36	33,42
21840000 MOBILIER DE BUREAU	5 391,80		5 391,80	5 391,80		
21870000 PUBLICITE	9 220,00		9 220,00	9 220,00		
28181000 AMORT INST.AGENC.DIVERS		15 582,11	-15 582,11	-15 388,86	-193,25	-1,26
28182000 AMORT. MAT TRANSPORT				-1 407,07	1 407,07	100,00
28183000 AMORT INFORMATIQUE		16 450,11	-16 450,11	-14 616,68	-1 833,43	-12,54
28184000 AMORT MOBILIER BUREAU		4 733,03	-4 733,03	-4 501,50	-231,53	-5,14
28187000 AMORT PUBLICITE		5 757,95	-5 757,95	-3 789,46	-1 968,49	-51,95
Immobilisations financières						
Autres immobilisations financières	117,00		117,00	117,00	0,00	
27500000 DEPOTS & CAUTIONS	117,00		117,00	117,00		
TOTAL (II)	149 481,88	99 589,07	49 892,81	23 184,53	26 708,28	115,20
ACTIF CIRCULANT						
Stocks						
En cours de production de biens	131 291,00		131 291,00	146 464,00	-15 173,00	-10,36
33500000 TRAVAUX EN COURS	131 291,00		131 291,00	146 464,00	-15 173,00	-10,36
Marchandises				5 292,38	-5 292,38	-100,00
37000000 STOCKS DE MARCHANDISES				5 292,38	-5 292,38	-100,00
Avances et acptes versés sur cdes	11 564,99		11 564,99	9 994,00	1 570,99	15,72
40910000 AVANCES ET ACOMPTE S/	5 097,94		5 097,94		5 097,94	
40911100 STR ACPT SITU - AUTOLIQ	6 467,05		6 467,05	9 994,00	-3 526,95	-35,29
Créances						
Clients et comptes rattachés	270 613,41		270 613,41	205 201,81	65 411,60	31,88
41100000 CLIENT	265 210,75		265 210,75	181 213,41	83 997,34	46,35
41810000 FACTURES A ETABLIR	5 402,66		5 402,66	23 988,40	-18 585,74	-77,48
Autres créances	151 553,40		151 553,40	170 456,61	-18 903,21	-11,09
40100000 FOURNISSEUR - STR	12 332,25		12 332,25	17 562,46	-5 230,21	-29,78
40100002 FOURNISSEUR - LITIGE CH	4 004,84		4 004,84	4 004,84		
40110000 FOURNISSEUR FRAIS GEN	39,90		39,90	1 039,20	-999,30	-96,16
40980000 AVOIRS A RECEVOIR	38 091,98		38 091,98	51 606,76	-13 514,78	-26,19
42540000 FD GIRANDIER T				5,30	-5,30	-100,00
42560000 FD DUFEU S				24,10	-24,10	-100,00
43870000 ORG S.O. PROD. A RECEVO	3 741,28		3 741,28		3 741,28	
44400000 ETAT IMPOTS/BENEFICE	7 301,20		7 301,20	6 973,16	328,04	4,70
44566010 TVA DEDUCTIBLE SUR SERV	1 992,93		1 992,93	48,34	1 944,59	4022,73
44566020 TVA DEDUCTIBLE SUR SERV	40,50		40,50	153,62	-113,12	-73,64
44566030 TVA DEDUCTIBLE SUR SERV	1 611,97		1 611,97		1 611,97	

Détail des Comptes

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Edition du 25/05/18

Tenue de compte €

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux i7 10.10

Bilan Actif (2050)						
	Brut	Amortissements	Net 31/12/2017	Net N-1 31/12/2016	Variation En valeur	En %
44566040 TVA DEDUCTIBLE SUR SERV	532,01		532,01		532,01	
44566130 TVA DEDUCTIBLE/DU A 19.6%	6 676,80		6 676,80	6 961,86	-285,06	-4,09
44566150 TVA DEDUCTIBLE/DU A 20%	297,08		297,08	297,08		
44566200 TVA DEDUCTIBLE INTRACO	2 106,06		2 106,06	142,22	1 963,84	1380,85
44566201 TVA 20% DED AUTOLIQUIDA	28 001,95		28 001,95	32 703,96	-4 702,01	-14,38
44566202 TVA 20% DED AUTOLIQ° -A	1 960,93		1 960,93	2 166,60	-205,67	-9,49
44580000 TVA A REGULARISER	1 201,23		1 201,23	1 792,42	-591,19	-32,98
44586000 TVA FACTURES NON PARV	1 543,09		1 543,09	1 864,09	-321,00	-17,22
44587100 TVA AVOIRS A ETABLIR	77,40		77,40	3 110,60	-3 033,20	-97,51
46700000 AUTRES COMPTES DEBITE	40 000,00		40 000,00	40 000,00		
Divers						
Disponibilités	7 515,78		7 515,78	144 788,02	-137 272,24	-94,81
51212000 CREDIT AGRICOLE	7 515,78		7 515,78	33 982,42	-26 466,64	-77,88
51213000 BPO				110 805,60	-110 805,60	-100,00
COMPTES DE RÉGULARISATION						
Charges constatées d'avances	40 345,50		40 345,50	16 668,69	23 676,81	142,04
48600000 CHARGES CONSTAT. AV.	40 345,50		40 345,50	16 668,69	23 676,81	142,04
TOTAL (III)	612 884,08		612 884,08	698 865,51	-85 981,43	-12,30
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	762 365,96	99 589,07	662 776,89	722 050,04	-59 273,15	-8,21

Détail des Comptes

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Edition du 25/05/18

Tenue de compte €

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux i7 10.10

Bilan Passif (2051)				
	Net 31/12/2017	Net N-1 31/12/2016	Variation	
			En valeur	En %
CAPITAUX PROPRES				
Capital social ou individuel	82 225,00	97 350,00	-15 125,00	-15,54
10100000 CAPITAL	82 225,00	97 350,00	-15 125,00	-15,54
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		137 720,00	-137 720,00	-100,00
10400000 PRIME D EMISSION CAPITAL SOCIAL		137 720,00	-137 720,00	-100,00
Réserve légale	1 566,72	1 566,72	0,00	
10610000 RESERVE LEGALE	1 566,72	1 566,72		
Report à nouveau	33 301,61	-86 490,95	119 792,56	138,50
11000000 REPORT A NOUVEAU CREDITEUR	33 301,61		33 301,61	
11900000 REPORT A NOUVEAU DEBITEUR		-86 490,95	86 490,95	100,00
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-56 081,17	-48 012,44	-8 068,73	-16,81
Provisions réglementées	134,94	602,78	-467,84	-77,61
14500000 AMORTISS. DEROGATOIRES	134,94	602,78	-467,84	-77,61
TOTAL (I)	61 147,10	102 736,11	-41 589,01	-40,48
AUTRES FONDS PROPRES				
Avances conditionnées	11 672,00	58 328,00	-46 656,00	-79,99
16740000 AVANCE DE L'ETAT - FINANCEMENT CCSF	11 672,00	58 328,00	-46 656,00	-79,99
TOTAL (II)	11 672,00	58 328,00	-46 656,00	-79,99
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Emprunts obligataires convertibles		4,42	-4,42	-100,00
16880000 INTERETS COURUS		4,42	-4,42	-100,00
Emprunts et dettes auprès établ. de crédits	10 456,46	4 570,08	5 886,38	128,80
16430000 BPO PRET INVEST 10 000 Euros	848,79	4 215,85	-3 367,06	-79,87
16884000 INTERETS COURUS ETS DE CREDIT	0,89		0,89	
51213000 BPO	9 173,58		9 173,58	
51860000 INTERETS COURUS A PAYER	433,20	354,23	78,97	22,29
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	436 874,79	386 939,74	49 935,05	12,91
40100000 FOURNISSEUR - STR	153 705,31	169 213,16	-15 507,85	-9,16
40100001 FOURNISSEUR - RG	56 557,41	44 237,79	12 319,62	27,85
40100002 FOURNISSEUR - LITIGE CHANTIER	43 353,80	43 353,80		
40110000 FOURNISSEUR FRAIS GENERAUX	20 733,67	4 158,73	16 574,94	398,56
40810000 FACTURES A RECEVOIR - FNP	162 524,60	125 976,26	36 548,34	29,01
Dettes fiscales et sociales	131 509,97	138 723,27	-7 213,30	-5,20
42520000 FD BERGER A	242,09		242,09	
42541000 FD BRARD S		381,46	-381,46	-100,00
42560000 FD DUFEU S	412,34		412,34	
42820100 DETTES HEURES RECUPERABLES		241,99	-241,99	-100,00
43100000 SECURITE SOCIALE	12 573,00	10 369,00	2 204,00	21,26
43740000 CONGES PAYES	5 266,00	5 241,00	25,00	0,48
43760000 PROBTP	3 470,47	3 077,00	393,47	12,79
43770000 COMPL SANTE ETAM	317,70	312,78	4,92	1,57
43771000 COMPL SANTE OUVRIERS		156,39	-156,39	-100,00
43820100 DETTES CH. S. HEURES RECUPERABLES		150,01	-150,01	-100,00
44520000 TVA DU INTRACOM	2 106,06	142,22	1 963,84	1380,85
44521000 TVA DU AUTOLIQUIDATION	29 962,88	34 870,56	-4 907,68	-14,07
44551000 TVA A DECAISSER	28 297,00	41 786,00	-13 489,00	-32,28
44566050 TVA DEDUCTIBLE SUR SERV 05	191,85		191,85	
44566080 TVA DEDUCTIBLE SUR SERV 08	213,50		213,50	
44566100 TVA DEDUCTIBLE SUR SERV 10	320,00		320,00	
44566110 TVA DEDUCTIBLE SUR SERV 11	262,72		262,72	
44566120 TVA DEDUCTIBLE SUR SERV 12	319,63		319,63	
44571500 TVA 19.60 COLLECTEE	4 138,14	7 089,57	-2 951,43	-41,63
44573000 TVA 5.50 COLLECTEE	736,69	1 849,79	-1 113,10	-60,17
44574000 TVA 20.00 COLLECTEE	34 632,77	22 833,49	11 799,28	51,68
44575000 TVA 10.00 COLLECTEE	562,63	458,66	103,97	22,67
44586100 TVA AVOIRS A RECEVOIR	4 703,22	4 452,78	250,44	5,62
44587000 TVA FACTURE A ETABLIR	287,28	3 998,07	-3 710,79	-92,81

Détail des Comptes

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Edition du 25/05/18

Tenue de compte €

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux i7 10.10

Bilan Passif (2051)				
	Net	Net N-1	Variation	
	31/12/2017	31/12/2016	En valeur	En %
44860000 ETAT AUTRES CHARGES A PAYER	2 494,00	1 312,50	1 181,50	90,02
Autres dettes	11 116,57	30 748,42	-19 631,85	-63,85
41100000 CLIENT		0,01	-0,01	-100,00
41122000 ACOMPTES CLIENTS 20.00%	7 713,57		7 713,57	
41125000 ACOMPTES CLIENTS 5.50 %	2 814,03	8 815,16	-6 001,13	-68,08
41128000 ACOMPTES CLIENTS 10.00%	124,55	870,32	-745,77	-85,69
41980000 AVOIR A ETABLIR	464,42	21 062,93	-20 598,51	-97,80
COMPTES DE RÉGULARISATION				
TOTAL (IV)	589 957,79	560 985,93	28 971,86	5,16
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	662 776,89	722 050,04	-59 273,15	-8,21

Détail des Comptes

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Edition du 25/05/18

Tenue de compte €

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux i7 10.10

Compte de Résultat (2052)				
	Net	Net N-1	Variation	
	31/12/2017	31/12/2016	En valeur	En %
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises		33,33	-33,33	-100,00
70710000 VENTES DE MARCHANDISES DIVERS		33,33	-33,33	-100,00
Production vendue de biens	2 140 532,60	1 408 727,33	731 805,27	51,95
70150000 VENTE NEUF 19.6%		-15 058,33	15 058,33	100,00
70150020 VENTE NEUF 20%	1 302 849,42	562 449,60	740 399,82	131,64
70160010 VENTE RENOVATION 10%	138 275,00	174 733,80	-36 458,80	-20,87
70160020 VENTE RENOVATION 20%	551 577,84	461 677,18	89 900,66	19,47
70161000 VENTE RENOVATION 5.5 %	130 885,04	224 925,08	-94 040,04	-41,81
70163000 VENTE REPRISE TRAVAUX / SINISTRE HT	16 945,30		16 945,30	
Production vendue de services	1 719,00	470,86	1 248,14	265,08
70800000 PROD.ACTIVITES ANNEXES	1 719,00	470,86	1 248,14	265,08
Chiffres d'affaires nets	2 142 251,60	1 409 231,52	733 020,08	52,02
Production stockée	-15 173,00	146 464,00	-161 637,00	-110,36
71335000 VARIATION TRAVAUX EN COURS	-15 173,00	146 464,00	-161 637,00	-110,36
Reprises sur amort. et prov., transf. de ch	7 805,78	2 267,61	5 538,17	244,23
79100000 TRANSFERT CHG EXPL DIVERS	381,15	254,21	126,94	49,94
79130000 TRANSF CH. FORMAT T° (63331)	4 859,20	1 108,10	3 751,10	338,52
79160100 TRANSFERT CHG EXPL ASS. FG	1 291,68	450,92	840,76	186,45
79164000 TRANSFERT CHG EXPL CPAM	1 273,75	454,38	819,37	180,33
Autres produits	159,12	8,77	150,35	1714,37
75800000 PRODUITS DIVERS DE GESTION	159,12	8,77	150,35	1714,37
Total des produits d'exploitation (I)	2 135 043,50	1 557 971,90	577 071,60	37,04
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achat mat. 1ère et autres appro.	339 536,75	247 659,51	91 877,24	37,10
60110000 ACHATS MAT. CHANTIERS	321 968,11	245 697,81	76 270,30	31,04
60120000 ACHATS MAT. CHANTIERS INTRA	16 853,85		16 853,85	
60210000 ACHATS MAT. CONSOMMABLES	714,79	1 961,70	-1 246,91	-63,56
Variation de stock (mat. 1ère et autre appro.)		238,17	-238,17	-100,00
60310000 VARIATION STOCK MP		238,17	-238,17	-100,00
Autres achats et charges externes	1 633 036,34	1 024 593,02	608 443,32	59,38
60400000 ACHATS ETUDES & PREST.	10 153,00	4 175,00	5 978,00	143,19
60410000 ACHATS PREST. PLANS	6 766,00		6 766,00	
60580000 MATERIEL ET OUTILLAGE	493,61	991,17	-497,56	-50,20
60612200 CARBURANT CHARGE AFFAIRES	3 184,60	1 832,73	1 351,87	73,76
60612300 CARBURANT SIEGE	4 696,10	3 560,88	1 135,22	31,88
60612400 CARBURANT OUVRIER	458,68	3 080,74	-2 622,06	-85,11
60613000 EDF	1 100,40	1 264,21	-163,81	-12,96
60613100 EDF / CHANTIERS	1 770,11		1 770,11	
60613200 EDF ATELIER	204,60	202,83	1,77	0,87
60614000 EAU	94,06	121,66	-27,60	-22,69
60614200 EAU ATELIER	4,24	9,01	-4,77	-52,94
60615200 GAZ ATELIER	210,64	136,42	74,22	54,41
60616000 CHAUFFAGE POELE	193,60	189,20	4,40	2,33
60630000 FOURN. ENTRETIEN	218,02	55,33	162,69	294,04
60640000 FOURN. ADMINISTRATIVES	797,59	772,71	24,88	3,22
60643000 MATERIEL & FOURNIT INFORMATIQUE	1 937,50	1 246,08	691,42	55,49
60682000 VETEMENTS OUVRIERS		133,00	-133,00	-100,00
61100000 SOUS TRAITANCE GENERALE	23 500,00		23 500,00	
61110000 STR AUTOLIQUIDATION	1 299 586,24	815 786,63	483 799,61	59,30
61221000 CREDIT BAIL VOITURE CHARGE AFFAIRES	3 724,04	3 820,50	-96,46	-2,52
61222000 CREDIT BAIL VOITURE ING.		581,17	-581,17	-100,00
61222100 CREDIT BAIL VOITURE S.BRAD	5 256,84	5 256,84		
61222200 CREDIT BAIL VOITURE T.GIRANDIER	5 336,04	5 336,04		
61223000 CREDIT BAIL CAMION JUMPER	3 572,84	8 700,96	-5 128,12	-58,94
61311000 LOCATION MATERIEL CHANTIER	135,26	236,09	-100,83	-42,71
61313000 LOCATION BENNES DEPOT	346,15	1 609,80	-1 263,65	-78,50
61314000 LOCATION BENNES CHANTIER		318,40	-318,40	-100,00
61316000 LOCATION TELESURVEILLANCE ATELIER	13,14	13,14		
61318000 LOCATION MATERIEL INFORMATIQUE	810,00	810,00		
61319000 LOCATION FONTAINE EAU	413,70	359,10	54,60	15,20
61320100 LOCATION IMMO LOYER BUREAU	10 996,56	10 942,32	54,24	0,50
61320200 LOCATION IMMO LOYER ATELIER	1 509,32	1 496,28	13,04	0,87

Détail des Comptes

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Edition du 25/05/18

Tenue de compte €

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux i7 10.10

Compte de Résultat (2052)				
	Net	Net N-1	Variation	
	31/12/2017	31/12/2016	En valeur	En %
61320300 LOCATION DOMICILATION POSTALE	468,00	58,50	409,50	700,00
61520000 ENTRETIEN IMMEUBLE	993,24	983,52	9,72	0,99
61552000 ENTRETIEN VEHICULES NATURE	3 004,33	394,30	2 610,03	661,94
61552200 ENTRETIEN VEHICULES OUVRIERS	694,26	662,61	31,65	4,78
61553000 ENTRETIEN ADMINISTRATIF	2 129,27	848,72	1 280,55	150,88
61554000 ENTRETIEN EXTERIEUR	125,70	153,75	-28,05	-18,24
61560000 MAINTENANCE	5 397,77	4 888,78	508,99	10,41
61561000 MAINTENANCE SERVEUR	1 106,41	1 115,18	-8,77	-0,79
61562000 MAINTENANCE COPIEUR	1 295,24	1 470,31	-175,07	-11,91
61563000 MAINTENANCE CREDIT BAIL LLD	1 686,56	1 492,12	194,44	13,03
61600000 ASSURANCE - FRANCHISES CHANTIER	4 335,00		4 335,00	
61600001 ASSURANCE - FRANCHISES AUTRES (FG)		450,92	-450,92	-100,00
61614000 ASS. DECENNALE CAP 2000 (PAC+ARTEC)	14 064,63	14 590,48	-525,85	-3,60
61614100 ASSURANCE MULTI CMI	26 167,11	12 600,78	13 566,33	107,66
61614110 ASSURANCE CMI - DOMMAGE OUVRAGE	9 305,65	8 896,08	409,57	4,60
61614200 ASSURANCE CGI BAT	13 130,41	11 682,40	1 448,01	12,39
61615000 ASSURANCE AUTOMOBILE	2 845,00	2 454,00	391,00	15,93
61615100 ASSURANCE AUTO OUVRIERS	1 477,00	1 432,00	45,00	3,14
61617000 ASSURANCE MPL LOCAUX	974,01	984,67	-10,66	-1,08
61619000 ASSURANCE CREDIT BAIL		88,88	-88,88	-100,00
61620000 ASSURANCE CREDIT BAIL OUVRIERS	400,30	943,44	-543,14	-57,57
61621000 ASSURANCE RESP DIRIGEANTS ELITE	750,00	750,00		
61810000 DOCUMENTATION GENERALE	45,83	91,13	-45,30	-49,71
62140000 PERS DETACHE GROUPE DG	5 000,03	3 000,04	1 999,99	66,67
62141000 PERS DETACHE GROUPE COMPTA	5 800,06	8 315,96	-2 515,90	-30,25
62144000 PERS DETACHE GROUPE ABECO	27 000,00		27 000,00	
62145000 PERS DETACHE GROUPE SOLNAT	27 000,00		27 000,00	
62200000 HONORAIRES	11 340,00	7 200,00	4 140,00	57,50
62270000 FRAIS ACTE ET CONTENTIEUX	2 553,08	678,90	1 874,18	276,06
62300000 PUBLICITE	37 028,88	29 573,99	7 454,89	25,21
62310000 ANNONCES ET INSERTIONS	203,50	143,54	59,96	41,77
62330000 FOIRES ET EXPOSITIONS	7 516,25	4 129,80	3 386,45	82,00
62340000 CADEAUX A LA CLIENTELE	158,59	385,48	-226,89	-58,86
62380000 DIVERS (POUBOIRES, DONS COURANTS)	784,21	366,79	417,42	113,80
62410000 TRANSPORTS SUR ACHATS	2 173,26	1 132,92	1 040,34	91,83
62480000 TRANSPORTS DIVERS	80,00	75,00	5,00	6,67
62510100 DEPLACTS CHANTIER OUVRIERS	414,35	7 149,42	-6 735,07	-94,20
62510200 DEPLACTS CHANTIER CH. AFFAIRES	2 236,57	1 553,74	682,83	43,95
62510300 DEPLACTS SIEGE NON AFFECT	9 644,29	6 627,92	3 016,37	45,51
62510500 DEPLACEMENTS PREST.	2 668,82		2 668,82	
62570000 RECEPTION	192,86	938,61	-745,75	-79,45
62570055 RECEPTION 5.5%	639,08		639,08	
62600000 FRAIS POSTAUX	1 189,62	913,95	275,67	30,16
62610000 TELEPHONE FIXE	1 368,53	1 315,80	52,73	4,01
62611000 TELEPHONE MOBILE	1 837,59	1 969,23	-131,64	-6,68
62611100 MOBILE OUVRIERS	87,96	426,13	-338,17	-79,36
62710000 BPO SB	3 144,87	3 335,18	-190,31	-5,71
62720000 CA SB	2 294,26	2 104,54	189,72	9,01
62750000 FRAIS FACTURATION CHANTIER	33,00	85,50	-52,50	-61,40
62751300 FRAIS FACTURATION FG	96,64	122,05	-25,41	-20,82
62810000 COTISATIONS	2 671,44	2 977,72	-306,28	-10,29
Impôts, taxes et versements assimilés	17 619,31	13 796,76	3 822,55	27,71
63120000 TAXE D'APPRENTISSAGE	645,00	801,00	-156,00	-19,48
63331000 FORMATION REMBOURSABLE (791300)	7 605,00	950,00	6 655,00	700,53
63332000 FORMATION PROFESSIONNELLE VIA RSI	194,00	190,00	4,00	2,11
63380000 FORMATION CONTINUE FABSAB	845,84	1 592,00	-746,16	-46,87
63380001 FORMATON CONTINUE EXO	441,00		441,00	
63383000 FORMATION CONTINUE FONGECIF	83,69		83,69	
63511000 CFE - EX TP	495,00	464,00	31,00	6,68
63512000 TAXE FONCIERE	883,67	819,50	64,17	7,83
63513000 CVAE - VALEUR AJOUTEE	509,00	278,00	231,00	83,09
63514000 TAXE VEHICULE SOCIETE	1 089,50	1 074,50	15,00	1,40
63530000 IMPOTS INDIRECTS VIGNETTE C. GRISES	198,76	246,76	-48,00	-19,45
63781100 CSG/CRDS T. GIRANDIER	2 690,91	4 464,00	-1 773,09	-39,72
63781200 CSG/CRDS S. BRARD	1 937,94	2 917,00	-979,06	-33,56
Salaires et traitements	130 236,48	176 547,74	-46 311,26	-26,23
64110000 SALAIRES OUVRIERS	7 694,40	44 932,24	-37 237,84	-82,88
64113000 SALAIRES ETAM	80 800,06	65 217,61	15 582,45	23,89
64120100 PROVISION HEURES RECUPERABLES	-241,99	-1 848,99	1 607,00	86,91
64130000 INDEMNITE STAGIAIRES	1 738,80		1 738,80	
64140000 IND TRANSP NON SOUMIS	147,84	201,60	-53,76	-26,67
64150000 INDEMNITE LICENCIEMENT	3 034,82	1 546,90	1 487,92	96,19
64170000 AVANTAGE EN NATURE	-4 111,20	-2 356,00	-1 755,20	-74,50
64190000 IJ SS EXONERATIONS DE COTISATIONS	1 273,75	454,38	819,37	180,33

Détail des Comptes

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Edition du 25/05/18

Tenue de compte €

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux i7 10.10

Compte de Résultat (2052)				
	Net	Net N-1	Variation	
	31/12/2017	31/12/2016	En valeur	En %
64400200 REMUNERATION T.GIRANDIER	21 700,00	37 200,00	-15 500,00	-41,67
64400300 REMUNERATION BRARD STEPHANE	18 200,00	31 200,00	-13 000,00	-41,67
Charges sociales	68 603,35	84 996,35	-16 393,00	-19,29
64510000 COT. PATRONALES. URSSAF ETAM	24 363,48	18 876,12	5 487,36	29,07
64511000 COT. PATRONALES URSSAF OUVRIERS	2 445,65	7 761,76	-5 316,11	-68,49
64520000 COT. CONGES PAYES ETAM	15 874,57	12 997,37	2 877,20	22,14
64520100 PROV. CH. S. HEURES RECUPERABLES	-150,01	-1 145,72	995,71	86,91
64521000 COT. CONGES PAYES OUVRIERS	1 562,51	9 064,62	-7 502,11	-82,76
64532000 COT. RETRAITE CNRO	615,74	3 060,79	-2 445,05	-79,88
64534000 COT. RETRAITE CBTP - PRO BTP	5 494,38	4 434,55	1 059,83	23,90
64580000 COMPL. MALADIE ETAM	1 270,80	1 251,12	19,68	1,57
64581000 COMPL. MALADIE OUVRIERS	105,90	1 042,60	-936,70	-89,84
64610000 COTISATION RSI DROUIN H		-1 677,00	1 677,00	100,00
64620000 COTISATIONS RSI GIRANDIER T	8 482,09	14 689,00	-6 206,91	-42,26
64630000 COTISATIONS RSI BRARD S.	6 357,06	11 345,00	-4 987,94	-43,97
64640000 COTIS SMA VIE MAJOR GIRANDIER	451,67	741,31	-289,64	-39,07
64641000 COTIS SMA VIE MAJOR+ GIRANDIER	389,97	635,79	-245,82	-38,66
64642000 COTIS SMA VIE MAJOR BRARD	400,87	507,60	-106,73	-21,03
64643000 COTIS SMA VIE MAJOR+ BRARD	119,33	144,72	-25,39	-17,54
64644000 COMPL SANTE BRARD S.	469,14	759,72	-290,58	-38,25
64750000 MEDECINE DU TRAVAIL	350,20	507,00	-156,80	-30,93
Dotation d'exploitation				
Sur immobilisations - dot. aux amort.	10 211,15	8 047,60	2 163,55	26,88
68110000 D.A.P. IMMOBILISATIONS	10 211,15	8 047,60	2 163,55	26,88
Autres charges	25,97	12,46	13,51	108,43
65800000 CHGES DIV. GEST COURANTES	25,97	12,46	13,51	108,43
Total des charges d'exploitation (II)	2 199 269,35	1 555 891,61	643 377,74	41,35
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	-64 225,85	2 080,29	-66 306,14	-3187,35
Opérations en commun				
Produits financiers				
Autres intérêts et produits assimilés	112,19		112,19	
76500000 ESCOMPTES OBTENUS	111,21		111,21	
76800000 AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0,98		0,98	
Total des produits financiers (V)	112,19		112,19	
Charges financières				
Intérêts et charges assimilées	283,08	1 169,04	-885,96	-75,79
66116000 INTERETS SUR EMPRUNTS	32,61	77,35	-44,74	-57,84
66161000 INTERETS BANCAIRES BPO - AGIOS	250,47	1 085,18	-834,71	-76,92
66162000 INTERETS BANCAIRES CA - AGIOS		6,51	-6,51	-100,00
Total des charges financières (VI)	283,08	1 169,04	-885,96	-75,79
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	-170,89	-1 169,04	998,15	85,38
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS (1-2+3-4+5-6)	-64 396,74	911,25	-65 307,99	-7166,86

Détail des Comptes

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Edition du 25/05/18

Tenue de compte €

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux i7 10.10

Compte de Résultat (2053)				
	Net	Net N-1	Variation	
	31/12/2017	31/12/2016	En valeur	En %
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits except. sur opérations de gestion	108,00		108,00	
77200000 PRODUIT SUR EXERCICE ANTERIEUR	108,00		108,00	
Produits except. sur opérations en capital	22 031,47	1 666,67	20 364,80	1221,89
77500000 PRODUITS CESSION ACTIF	22 031,47	1 666,67	20 364,80	1221,89
Reprises sur provisions et transfert de charges	564,78		564,78	
78750000 REP PROV RISQ/CHARG EXCEPT	564,78		564,78	
Total des produits exceptionnels (VII)	22 704,25	1 666,67	21 037,58	1262,25
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges except. sur opérations de gestion		57 291,77	-57 291,77	-100,00
67120000 AMENDES		104,44	-104,44	-100,00
67200000 CHGES EXCEPT./EX.ANTERIEURS		57 187,33	-57 187,33	-100,00
Charges except. sur opérations en capital	21 592,94		21 592,94	
67500000 VALEUR COMPT. ACTIF CEDE	21 592,94		21 592,94	
Dotations except. aux amort. et prov.	96,94	271,75	-174,81	-64,33
68750000 DOT PROV RISQU CHG EXCEPT	96,94	271,75	-174,81	-64,33
Total des charges exceptionnelles (VIII)	21 689,88	57 563,52	-35 873,64	-62,32
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	1 014,37	-55 896,85	56 911,22	101,81
Impôts sur les bénéfices * (X)	-7 301,20	-6 973,16	-328,04	-4,70
69911000 CREDIT IMPOT FORM° DIRIGEANTS	-478,20		-478,20	
69920000 CICE ETAM	-6 285,00	-4 303,47	-1 981,53	-46,04
69921000 CICE OUVRIERS	-538,00	-2 669,69	2 131,69	79,85
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	2 157 859,94	1 559 638,57	598 221,37	38,36
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	2 213 941,11	1 607 651,01	606 290,10	37,71
5 - BÉNÉFICE OU PERTE	-56 081,17	-48 012,44	-8 068,73	-16,81

Annexe



Règles & Méthodes Comptables

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 25/05/18
Tenue de compte €

L'exercice clôturé au 31/12/2017 présente un montant total du bilan de 662 777 €
et dégage un résultat de (56 081) €

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- importance relative
- continuité d'exploitation
- permanence des règles et méthodes d'un exercice à l'autre

Les nouvelles règles issues :

- des règlements CRC 2002-10 (du 12 décembre 2002) et 2003-07 (du 12 décembre 2003) sur les amortissements et les dépréciations,
 - du règlement CRC 2004-06 (du 23 novembre 2004) relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs,
- ont été mises en application pour la première fois au titre de l'exercice ouvert en 2005, ce qui constitue un changement de méthode comptable.

Le cas échéant, les mesures de simplification visant les petites entreprises ont été appliquées.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Evènements significatifs :

- de l'exercice :
- postérieurs à compter de la clôture :

Conformément aux notes d'information du 28 février 2013 de l'Autorité des Normes Comptables et du 23 mai 2013 de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, notre société a constaté dans ses comptes un produit à recevoir au 31 décembre 2017 au titre du Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi pour un montant de 6 823.00 €.

Celui-ci est comptabilisé à l'actif sous la rubrique "autres créances" et dans le compte de résultat, il minore les charges d'impôts. Ce crédit est fiscalement non imposable.

L'entreprise prévoit d'affecter ce crédit d'impôt au financement du besoin en fonds de roulement, la formation et les investissements.

L'entreprise a affecté le crédit d'impôt 2016 au financement du BFR, à la formation et aux investissements.

Immobilisations corporelles :

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais accessoires directement attribuables inclus, après déduction des RRR et escomptes obtenus.

Les droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes sont inclus ou comptabilisés en charges.

Après examen du fichier des immobilisations, les composants, bien qu'identifiés, n'ont pas une durée d'utilisation sensiblement différente de celle de l'immobilisation principale, ni une valeur significative. De ce fait, ces éléments n'ont pas fait l'objet d'une décomposition.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés en fonction de la durée de vie prévue, celle-ci étant comparable à la valeur d'usage. En tant que besoin, la valeur résiduelle est déduite de la base amortissable.

Immobilisations incorporelles :

Un concept de vente a été développé avec l'appui d'un prestataire extérieur. Ce concept a pour objectif de fixer une méthode de commercialisation unique à notre secteur d'activité qui serait applicable à l'ensemble de nos éventuelles futures filiales. Cette méthode, répondant aux six critères de comptabilisation en immobilisation incorporelle, a été portée à l'actif pour un montant de 21 198 €. La durée d'utilisation probable étant estimée à 3 année, la durée d'amortissement a été fixée en conséquence.

Stocks :

Les stocks sont évalués suivant la méthode << premier entré-premier sorti >>.

Le prix d'achat comprend les droits de douanes et les taxes non récupérables et est diminué des escomptes de règlement.

Travaux en cours :

L'option comptable prise pour la valorisation des travaux en cours était la méthode à l'avancement.

Un changement de méthode a eu lieu sur l'exercice 2016 avec un élargissement de la méthode à l'avancement sur les prestations réalisées par l'entreprise. L'avancement des travaux en cours est appréhendé de la phase commerciale jusqu'à la fin du chantier.

Les créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Indemnités de carrière

Le code du travail ou la convention collective dont dépend l'entité prévoit des indemnités de fin de carrière.

Aucun accord particulier y dérogeant n'a été signé. Ceux-ci n'ont pas été chiffrés.

PROVISIONS REGLEMENTEES

Les provisions réglementées figurant au bilan comprennent..... et la différence entre les amortissements fiscaux et les amortissements pour dépréciation calculés suivant le mode linéaire / dégressif.

La contrepartie des provisions réglementées est inscrite au compte de résultat dans les charges et produits

- exceptionnels pour les provisions
- d'exploitation pour les provisions
- financiers pour les provisions

OPERATIONS EN DEVISES

Les charges et produits en devises sont enregistrés pour leur contrevaletur à la date de l'opération.

Les dettes, créances, disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contrevaletur au cours de fin d'exercice.

La différence résultant de l'actualisation des dettes et créances en devises à ce dernier cours est portée au bilan en "Écart de conversion".

Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision pour risques, en totalité / partiellement suivant les modalités suivantes

Immobilisations

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 25/05/18

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	48 492		35 485
TOTAL immobilisations incorporelles :	48 492		35 485
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel	20 964		
Installations générales, agencements et divers	15 705		
Matériel de transport	1 660		17 532
Matériel de bureau, informatique et mobilier	21 839		5 496
Emballages récupérables et divers	9 220		
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	69 389		23 028
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	117		
TOTAL immobilisations financières :	117		
TOTAL GÉNÉRAL	117 998		58 512

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légalés
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			83 976	
TOTAL immobilisations incorporelles :			83 976	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels		7 837	13 128	
Inst. générales, agencements et divers			15 705	
Matériel de transport		19 191		
Mat. de bureau, informatique et mobil.			27 336	
Emballages récupérables et divers			9 220	
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :		27 028	65 389	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières			117	
TOTAL immobilisations financières :			117	
TOTAL GÉNÉRAL		27 028	149 482	

Amortissements

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 25/05/18

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	45 834	2 929		48 763
TOTAL immobilisations incorporelles :	45 834	2 929		48 763
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel	9 276	2 858	3 830	8 303
Inst. générales, agencements et divers	15 389	193		15 582
Matériel de transport	1 407	198	1 605	
Mat. de bureau, informatique et mobil.	22 908	4 033		26 941
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	48 980	7 282	5 435	50 827
TOTAL GÉNÉRAL	94 813	10 211	5 435	99 589

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier		97	
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :		97	
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL		97	

MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES		
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations	Reprises
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
Frais d'établissement et de développement		
Autres immobilisations incorporelles		
TOTAL immobilisations incorporelles :		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
Terrains		
Constructions sur sol propre		
Constructions sur sol d'autrui		
Constructions installations générales		
Installations techniques et outillage industriel		
Installations générales, agencements et divers		
Matériel de transport		
Matériel de bureau, informatique et mobilier	97	565
Emballages récupérables et divers		
TOTAL immobilisations corporelles :	97	565
Frais d'acquisition de titres de participations		

TOTAL GÉNÉRAL	97	565
---------------	----	-----

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES				
RUBRIQUES	Montant net début exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net fin exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursem. des obligations				

Provisions Inscrites au Bilan

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 25/05/18
Tenue de compte €

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	603	97	565	135
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	603	97	565	135
Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges				
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES				
Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation				
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION				
TOTAL GÉNÉRAL	603	97	565	135

État des Échéances des Créances et Dettes

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 25/05/18

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	117		117
TOTAL de l'actif immobilisé :	117		117
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	270 613	270 613	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 741	3 741	
État - Impôts sur les bénéfices	7 301	7 301	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	46 042	46 042	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	94 469	94 469	
TOTAL de l'actif circulant :	422 167	422 167	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	40 345	40 345	

TOTAL GÉNÉRAL	462 629	462 512	117
----------------------	----------------	----------------	------------

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	10 456	10 456		
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	436 875	436 875		
Personnel et comptes rattachés	654	654		
Sécurité sociale et autres organismes	21 627	21 627		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	106 734	106 734		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	2 494	2 494		
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	11 117	11 117		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

TOTAL GÉNÉRAL	589 958	589 958		
----------------------	----------------	----------------	--	--

Charges à Payer

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 25/05/18

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	162 525
Dettes fiscales et sociales	2 494
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	433
Autres dettes	464
TOTAL	165 917

Produits à Recevoir

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 25/05/18

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières	
Créances Créances clients et comptes rattachés Personnel Organismes sociaux État Divers, produits à recevoir Autres créances	5 403 3 741 38 092
Valeurs Mobilières de Placement Disponibilités	
TOTAL	47 236

Charges et Produits Constatés d'Avance

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 25/05/18

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	40 345	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	40 345	

Composition du Capital Social

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 25/05/18

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	1770	55
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	2776	55
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice	3051	55
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	1495	55

RUBRIQUES	Terrains	Constructions	Installations matériel outillage	Autres	Total
Valeur d'origine				196 462	196 462
Amortissements :					
- cumuls exercices antérieurs				66 059	66 059
- dotations de l'exercice				51 081	51 081
TOTAL				79 322	79 322

REDEVANCES PAYÉES :					
- cumuls exercices antérieurs				88 351	88 351
- dotations de l'exercice				17 125	17 125
TOTAL				105 475	105 475

REDEV. RESTANT À PAYER :					
- à un an au plus				15 506	15 506
- à plus d'un an et cinq ans au plus				8 256	8 256
- à plus de cinq ans					
TOTAL				23 762	23 762

VALEUR RÉSIDUELLE					
- à un an au plus					
- à plus d'un an et cinq ans au plus					
- à plus de cinq ans					
TOTAL					

Mont. pris en charge dans l'exercice				17 890	17 890
--------------------------------------	--	--	--	--------	--------

Rappel : Redevance de crédit bail					17 890
-----------------------------------	--	--	--	--	--------

ENGAGEMENTS DONNÉS	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions, retraites et indemnités	
Autres engagements donnés :	130 000
- Abandon compte courant Solution 2012 avec retour meilleure fortune	50 000
- Subvention équilibre Solution 2015 avec retour meilleure fortune	80 000

TOTAL	130 000
-------	---------

ENGAGEMENTS RECUS	Montant
Avals et cautions et garanties	
Autres engagements reçus :	120 000
- Caution Solution auprès de la BPO	37 500
- Caution Solution auprès du CA	32 500
- Caution Drouin Hervé auprès du CA	25 000
- Caution Girandier Thaddé auprès du CA	25 000

TOTAL	120 000
-------	---------

Dettes Garanties par des Sûretés Réelles

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 25/05/18

RUBRIQUES	Montant garanti
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	849
Emprunts et dettes financières divers	
TOTAL	849

Etats de gestion



Capacité d'Autofinancement

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 25/05/18

RUBRIQUES	31/12/2017	31/12/2016	Variation
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	(61 954)	7 864	(69 818)

+ Transfert de charges d'exploitation			
+ Autres produits d'exploitation	159	9	150
- Autres charges d'exploitation	26	12	14
+ Quote part de résultat sur opérations en commun			
+ Produits financiers	112		112
- Charges financières	283	1 169	(886)
+ Produits exceptionnels	108		108
- Charges exceptionnelles		57 292	(57 292)
- Participation des salariés			
- Impôts sur les bénéfices	(7 301)	(6 973)	(328)
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	(54 582)	(43 627)	(10 955)

Soldes Intermédiaires de Gestion

NATURE ET LOGIS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 25/05/18

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	%	Net (N-1) 31/12/2016	%
Ventes de marchandises			33	0
- Coût d'achat des marchandises				
MARGE COMMERCIALE			33	0
Production vendue	2 142 252	100	1 409 198	100
+ Production stockée			146 464	10,39
- Déstockage de production	15 173			
+ Production immobilisée				
PRODUCTION DE L'EXERCICE	2 127 079	99,29	1 555 662	110,39
CHIFFRE D'AFFAIRES	2 142 252	100	1 409 232	100
- Consommation en provenance des tiers	1 972 573	92,08	1 272 491	90,3
VALEUR AJOUTÉE	154 506	7,21	283 205	20,1
+ Subventions d'exploitation				
- Impôts et taxes	17 619	0,82	13 797	0,98
- Charges de personnel	198 840	9,28	261 544	18,56
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	(61 954)	-2,89	7 864	0,56
+ Reprises et transferts de charges	7 806	0,36	2 268	0,16
+ Autres produits	159	0,01	9	0
- Dotations aux amortissements et provisions	10 211	0,48	8 048	0,57
- Autres charges	26	0	12	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(64 226)	-3	2 080	0,15
+ Quote part opérations en commun				
+ Produits financiers	112	0,01		
- Quote part opérations en commun				
- Charges financières	283	0,01	1 169	0,08
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(64 397)	-3,01	911	0,06
Produits exceptionnels	22 704	1,06	1 667	0,12
- Charges exceptionnelles	21 690	1,01	57 564	4,08
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 014	0,05	(55 897)	-3,97
- Participation des salariés				
- Impôt sur les bénéfices	(7 301)	-0,34	(6 973)	-0,49
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	(56 081)	-2,62	(48 012)	-3,41
Produits de cession d'éléments d'actif	22 031	1,03	1 667	0,12
- Valeur comptable éléments cédés	21 593	1,01		
PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS	439	0,02	1 667	0,12