



## **Note d'information relative à l'offre d'Actions de catégorie B par Robur Invest SC**

Le présent document a été établi par Robur Invest SC.

Le présent document n'est pas un prospectus et n'a pas été vérifié ou approuvé par l'autorité des services et marchés financier.

Cette note d'information est correcte à la date du 20/01/2021.

**AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.**

**LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT**

### **Partie I : Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée.**

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

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

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

### **Risques liés à l'Émetteur**

Étant actif dans l'immobilier, l'Émetteur est soumis à des risques. Certains risques et incertitudes que l'Émetteur estime importants, à la date de cette Note d'Information, sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient causer une diminution du chiffre d'affaires et des bénéfices escomptés de l'Émetteur et en altérer la gestion, ce qui à terme pourrait affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations.

### **Risque de choix des biens à acquérir ou à rénover**

Il se peut que les biens, acquis ou à acquérir, soient soumis à des lois et règlements changeants et contraignants qui prolongent le délai d'obtention des divers permis (bâtir, construire, lotir, ...) et que ces délais viennent affecter négativement la rentabilité à terme.

Les fluctuations des prix sur le marché de l'immobilier sont également susceptibles d'avoir un impact négatif sur les revenus et les résultats financiers.

L'Émetteur a l'intention de réaliser dans le futur d'autres projets immobiliers que ceux décrits dans la présente Note d'Information. La teneur et le risque de ces projets ne sont pas connus à ce jour mais ils pourraient potentiellement être différents des Projets décrits dans la présente note et les Obligataires n'auront aucun droit de véto ou d'intervention sur ces projets. En outre, légalement ces projets ne seront pas « compartimentés » au sein de l'Émetteur et en conséquence, les risques liés à un projet pourront avoir des répercussions sur les autres projets.

### **Risque de choix des sous-traitants immobiliers**

L'Émetteur veillera à sélectionner avec précaution les intervenants du secteur de la construction qui vont travailler et développer les Projets immobiliers, mais ne peut exclure le risque que ces partenaires deviennent insolvables et que l'arrêt, temporaire ou définitif, de leur activité entraîne des retards dans la construction ou la rénovation, et donc, ne réduise la rentabilité à terme.

Du retard dans les Projets, des malfaçons causées par à un prestataire externe, l'annulation d'un Projet sont des risques pouvant provoquer une moins-value, un retard ou une perte de rentabilité sur le ou les bien(s) concernés.

### **Risques opérationnels et commerciaux**

Les principaux risques opérationnels et commerciaux sont :

L'insuffisance des fonds récoltés entraînant un report d'un projet en cours qui retarderait la génération d'un chiffre d'affaires. Voyez à ce sujet également le risque, mentionné ci-dessous, lié à l'absence de montant minimum à l'offre (« Risques liés à l'Offre »).

- Aléas climatiques ou conditions extrêmes et catastrophes naturelles endommageant les biens immobiliers acquis et entraînant de facto des coûts de réparations et un retard dans les travaux durant de nombreux mois.
- Risques d'assurances : Si l'Émetteur encoure un dommage qui ne serait pas, ou pas suffisamment, couvert par les polices d'assurances, cela peut avoir un impact négatif sur les résultats financiers.

### **Risque « start-up »**

L'Émetteur est une société nouvellement constituée qui n'a pas encore eu d'activités et n'a pas encore réalisé de chiffre d'affaires. Il existe un risque inhérent au lancement d'une nouvelle société et notamment dans le lancement du développement des Projets. Ce risque pourrait avoir pour conséquence une rentabilité inférieure à celle escomptée par l'Émetteur, ce qui pourrait à terme affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses obligations en vertu des

Obligations.

## Partie II : Informations concernant l'émetteur.

### A. Identité de l'émetteur

1.1 Siège social et pays d'origine	5002 Namur/Saint-Servais, rue Léopold de Hulster, 54 Belgique
1.2 Forme juridique	Société coopérative
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	0758.481.602
1.4 Site internet	www.roburinvest.be
2. Activités de l'émetteur	Investissement immobilier, achat, rénovation, vente et location
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.	JOEL BULELI CHARLES VANBENEDEN MARC DEPAUS QUENTIN TSHIALA-de WOUTERS d'OPLINTER
4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.	Aucune.
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.	JOEL BULELI CHARLES VANBENEDEN MARC DEPAUS
5.2 Identité des membres du comité de direction.	Il n'y pas de comité de direction.
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	JOEL BULELI
6. Montant global de la rémunération des administrateurs et/ou délégué(s) à la gestion journalière pour le dernier exercice comptable et montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	PAS ENCORE DE REMUNERATION ; REMUNERATION PREVUE POUR ADMINISTRATEUR DELEGUE A LA GESTION JOURNALIERE 3.000,00€ NET MENSUEL
7. Concernant les personnes visées au point 4, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.	Aucune.
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	Aucun.

9. Identité du commissaire aux comptes.	NA.
---	-----

## B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	PAS DE COMPTE ANNUELS DÉJÀ PUBLIE ; Société créée 27 octobre 2020.
2. Fonds de roulement net.	Le fond de roulement net est insuffisant eu égard au engagement de la structure. Nous allons pallier cette insuffisance via l'appel public en actions et en obligations.
3.1 Capitaux propres.	12.000 € au 11/01/2021
3.2 Endettement.	0€ au 11/01/2021
3.3 Date prévue du break-even. Cette date dépend du plan financier fourni par l'émetteur au comité de label. Ce plan financier est une projection qui dépend de nombreux facteurs dont la réalisation est incertaine.	2022
3.4 Date à laquelle la valeur comptable des parts équivaut à la valeur nominale. Cette date dépend du plan financier fourni par l'émetteur au comité de label. Ce plan financier est une projection qui dépend de nombreux facteurs dont la réalisation est incertaine.	FIN 2022
4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels annexés à la présente note.	Aucun.

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

### A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	120,00€
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur.	120,00€
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur.	6.000€
2. Prix total des instruments de placement	5.000.000 €

offerts.	
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	20/01/2021
3.2 Date de clôture de l'offre.	19/01/2022
3.3 Date d'émission des instruments de placement.	Au fur et à mesure des souscriptions.
4. Droit de vote attaché aux parts.	OUI
5. Modalités de composition du Conseil d'administration.	La société est administrée par un conseil d'administration, composée au minimum de trois administrateurs ou plus, nommés avec ou sans limitation de durée, toujours en nombre impairs dont la majorité simple du nombre d'administrateur est désignées par les associés détenteurs des actions de catégorie A et le solde des postes désigné par les associés détenteurs des actions de catégorie B.
6. Frais à charge de l'investisseur.	Aucun.
7. Allocation en cas de sursouscription	Remboursement des derniers souscripteurs par ordre chronologique.

#### B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis.	Acquisition immobilière, rénovation , vente et location.
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	Nous n'investissons qu'à la condition de disposer du capital nécessaire à l'acquisition immobilière. Evaluation des besoins, tranche de 100.000€ par acquisition.
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	Bancaire en négociation.

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

#### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	ACTIONS
2.1 Devise des instruments de placement.	EUROS
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Actions de catégorie B
2.3 Valeur nominale des instruments de	120,00€

placement.	
2.4 Valeur comptable de la part	NA. Coopérative créée le 27 octobre 2020. Le premier exercice comptable n'a pas encore été bouclé.
2.5 Risque de fluctuation du prix du titre :	Oui.
2.6 Plus-value	Non.
3. Modalités de remboursement.	12 mois d'immobilisation (cfr. Statuts).
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Dernier rang.
5.Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.	L'article 12 des statuts précise qu'un actionnaire ne peut céder ses actions qu'à des actionnaires ou à des personnes qui répondent aux conditions décrite à l'article 13 des statuts.
6. Le cas échéant, taux d'intérêt annuel et, le cas échéant, mode de détermination du taux d'intérêt applicable au cas où le taux d'intérêt n'est pas fixe.	NA.
7. Politique de dividende	Nous avons l'objectif de verser 3 à 5 % brut de dividendes. Cependant ces dividendes dépendent de nos résultats financiers et d'une approbation de l'assemblée générale.
8. Date de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende.	Un mois après la décision de l'assemblée générale.

## Partie V : Autres informations importantes

Résumé de la fiscalité :	Un précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les dividendes. Les particuliers assujettis à l'impôt des personnes physiques sont toutefois exonérés de précompte mobilier sur la première tranche de 416,50 euros de dividende. <b>Pour l'année de revenus 2021, exercice d'impôts 2022, le montant de l'exonération s'élève à 810€.</b>
Plainte concernant le produit financier	En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à « <a href="mailto:admin@roburinvest.be">admin@roburinvest.be</a> » Si vous n'obtenez pas satisfaction, contactez le service médiation des consommateurs, North Gate II, Boulevard du Roi Albert II 8 Bte 1 à 1000 Bruxelles (Tel : 02 702 52 20, E-mail : <a href="mailto:contact@mediationconsommateur.be">contact@mediationconsommateur.be</a> ).