



## **Note d'information relative à l'offre d'Obligations subordonnées 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 janvier 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.**

En achetant ce produit d'investissement, qui est une obligation, l'investisseur prête de l'argent à l'émetteur qui s'engage à rembourser le capital investi (hors frais) à l'échéance finale et à payer un coupon annuel. En cas de défaut (par ex. faillite) de l'émetteur, l'investisseur risque de ne pas récupérer les sommes auxquelles il a droit et de perdre le capital investi.

#### **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 veto 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.

### **Risques liés aux Obligations**

Les Obligations n'étant pas cotées, l'Investisseur court également le risque de l'illiquidité de ses Obligations dans le cas où il souhaiterait céder celles-ci à un tiers.

Le remboursement des Obligations sera subordonné au remboursement des financements bancaires éventuellement obtenus par l'Émetteur en rapport avec les Projets. Dans ce cas, il existe, en cas de faillite, un risque accru que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses

obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal).

### Risques liés à l'Offre

Aucun montant minimum n'est fixé pour l'offre dans la mesure où il s'agit d'une Offre continue sur 12 mois. Cela implique que l'Offre n'est pas conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Émetteur. De ce fait, il n'y a aucune garantie que l'Émetteur lève suffisamment de fonds pour financer les trois Projets décrits spécifiquement ci-dessous au point III.B. En cas de financement insuffisant, l'Émetteur sera obligé d'adapter ou limiter les projets qu'il entend développer (par exemple en développant des projets plus petits), et de ne sélectionner que des projets pouvant être financés au moyen des fonds effectivement récoltés dans le cadre de l'Offre. La nécessité d'adapter les projets à développer à la lumière des fonds effectivement récoltés pourrait avoir pour conséquence le retard de la génération d'un chiffre d'affaire et/ou l'absence de rentabilité ou 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 et l'offreur des instruments de placement.

### 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	PAS ENCORE DE REMUNERATION ;

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.	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
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.	Aucun.
1.2 Montant minimal de souscription par	1 000 euros

investisseur.	
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur.	Aucun.
2. Prix total des instruments de placement offerts.	5 000 000 euros.
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	20/01/2021
3.2 Date de clôture de l'offre.	19/01/2022 (inclus), soit 12 mois plus tard
3.3 Date d'émission des instruments de placement.	<p>Les Obligations seront émises par l'Émetteur dans les 15 jours maximum suivant la souscription par l'Investisseur, sous réserve du paiement du montant des Obligations sur le compte de l'Émetteur.</p> <p>Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires. La propriété des Obligations sera établie par cette inscription au Registre des Obligataires.</p>
4. Frais à charge de l'investisseur.	Aucun.
5. Allocation en cas de sursouscription	Remboursement des derniers arrivés.
6. Clôture anticipée	<p>La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt Obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de 5.000.000 EUR. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l'Émetteur pourra décider de la clôture anticipée (i) en cas de modification importante des conditions de marché, ou (ii) en cas de changement négatif important (<i>material adverse change</i>) le concernant. Une telle clôture anticipée de la Période de Souscription n'aura pas d'impact sur les Obligations déjà émises et livrées.</p> <p>En cas de clôture anticipée, une notification sera publiée dès que possible sur le site Internet de l'Émetteur. Cette notification précisera la date et l'heure de la prise d'effet de la clôture anticipée.</p>
7. Offre réservée aux coopérateurs de ROBUR INVEST	La présente offre d'Obligations est réservée aux actionnaires coopérateurs de ROBUR INVEST ayant souscrit des actions B de ROBUR INVEST pour un montant de six mille

	<p>euros (6.000 EUR).</p> <p>Toute souscription d'Obligations par des personnes ne répondant pas à cette condition sera refusée.</p>
--	--

## B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis.	<p>Le produit de l'Emprunt Obligataire sera utilisé pour développer des projets immobiliers et procéder à des achats, transformation et vente rapide de petites et moyennes unités.</p>
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	<p>Les Projets immobiliers seront financés au moyen du produit de la présente Offre (à savoir le produit de l'Emprunt Obligataire), complété le cas échéant par des prêts bancaires (cf. point 3 ci-après).</p> <p>Le montant total de l'Offre, à savoir 5.000.000 EUR, est suffisant pour la réalisation des Projets considérés au jour de la présente Note d'Information (décrits au point précédent), étant entendu que, comme expliqué au point B.1. ci-avant, le lancement desdits Projets dépendra du montant effectivement récolté dans le cadre de l'Offre. En d'autres termes, l'Émetteur ne s'engagera pas dans des Projets s'il n'a pas le financement requis.</p> <p>De nouveaux projets ne seront considérés que si le financement de l'Émetteur le permet.</p>
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	<p>L'Émetteur pourrait souscrire des prêts hypothécaires comme autres sources de financement pour la réalisation de certains Projets immobiliers, dont la nature et les caractéristiques se prêtent à un tel financement bancaire. La dette bancaire viendrait alors toujours compléter le financement via les Obligations. Dans ce cas, les Obligations seront subordonnées à ces prêts bancaires.</p> <p>Les conditions et modalités de tels prêts hypothécaires seront négociées au cas par cas avec les banques.</p>

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

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	Obligations subordonnées
2.1 Devise des instruments de placement.	Euros
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Obligations Robur Invest
2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	1000 euros
3. Date d'échéance.	3 ans à dater de la date de souscription.
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Avant dernier rang. Il s'agit d'obligations subordonnées.
5. Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.	Aucune : librement cessibles.
6. 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.	7,14 % Brut et 5% net
8. Date de paiement de l'intérêt.	Annuellement, entre le 20 et le 30 janvier de chaque année, et pour la dernière fois à la Date d'Échéance

## Partie V : Autres informations importantes

Résumé de la fiscalité :	Un précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les intérêts.
Plainte concernant le produit financier	En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à « <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> ).