

Note d'information non réglementée relative à l'offre de parts de la **SC "Vrienden Van Noordouest"**



Ce document n'est pas un prospectus et n'a pas été vérifié ou approuvé par l'Autorité des services et marchés financiers. Ce document vous est proposé en vertu de la législation, car nous émettons des actions disponibles en ligne.

Date d'émission : 26/06/2024.

1 – INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Société Coopérative Vrienden Van Noordouest (ci-après *CV Vrienden Van Noordouest*) avec numéro d'entreprise 1009.516.513.

Dont le siège social est situé à :
Rue Jacques Vanderveet 40
1090 Jette

Fondateurs

Ben De Raes, domicilié à Jette
Charline Stoelzaed, domiciliée à Molenbeek-Saint-Jean
Laurens Vansteelandt, domicilié à Jette

Organe légal d'administration

CV Vrienden Van Noordouest est dirigée par un organe d'administration composé d'au moins trois membres élus par l'Assemblée Générale parmi les coopérateurs. L'organe d'administration est habilité à accomplir tous les actes de gestion et de disposition en vue de la réalisation de l'objet social, à l'exception des actes pour lesquels, en vertu de la loi ou des statuts, seule l'Assemblée Générale est habilitée.

Outre les obligations découlant de la gestion collégiale, notamment la consultation, la gestion et le contrôle, les administrateurs peuvent répartir entre eux les tâches de gestion. L'Assemblée Générale est tenue par tous les associés. Elle se réunit au moins une fois par an, cette réunion pouvant également être suivie en ligne.

Le mandat des administrateurs n'est pas rémunéré. Si les administrateurs effectuent une mission comportant des prestations spéciales ou fixes, une rémunération peut être accordée à ce titre. Cette rémunération ne peut en aucun cas être une participation aux bénéfices de la société.

L'organe d'administration est actuellement constitué de :

- Ion Florica, domicilié à Molenbeek-Saint-Jean
- Charline Stoelzaed, domiciliée à Molenbeek-Saint-Jean
- Bram Van Braeckel, domicilié à Bruxelles

Activités principales

Les activités principales de CV Vrienden Van Noordouest se limitent à l'achat et/ou à la détention de droits réels sur des biens immobiliers, et à la rénovation de ces biens, pour ensuite les louer à une association sans but lucratif à un tarif solidaire.

Informations financières relatives à l'émetteur

Les premiers états financiers seront clôturés le 31 décembre 2024. A la date d'émission, la société coopérative CV Vrienden Van Noordouest n'a pas de dettes.

2 – INFORMATIONS CONCERNANT L'OFFRE DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT

<p>1° montant maximal pour lequel l'offre est effectuée ;</p>	<p>Le montant maximum pour lequel l'offre est effectuée s'élève à 200.000 €</p> <p>Si ce montant maximum est dépassé, l'offre sera interrompue. En cas de sursouscription, aucune part ne sera émise et les souscripteurs concernés seront remboursés.</p>
<p>2° les conditions de l'offre ; le cas échéant, montant minimal pour lequel l'offre est effectuée ; le cas échéant, montant minimal ou maximal de souscription par investisseur ;</p>	<p>Le montant minimal de souscription par actionnaire équivaut à une action dont le prix est actuellement fixé à 1.000 € pour une action D, de 2.500 € pour une action C et de 5.000 € pour une action B.</p> <p>Le montant maximal de souscription par actionnaire s'élève à 5.000 €.</p>
<p>3° prix total des instruments de placement offerts ;</p>	<p>Le prix total des instruments de placement offerts est de 200.000 €.</p>
<p>4° calendrier de l'offre : date d'ouverture et de clôture de l'offre, date d'émission des instruments de placement ;</p>	<p>La date d'ouverture de l'offre est le 26/06/2024. La date de clôture de l'offre est le 30/06/2024. CV Vrienden Van Noordouest se réserve le droit de clôturer cette offre de manière anticipée, notamment en raison des conséquences de l'évolution significative des marchés immobiliers et financiers. La date d'émission des instruments de placement est le 30/06/2024.</p>
<p>5° frais à charge de l'investisseur ;</p>	<p>Il n'y a pas de frais à charge de l'investisseur.</p>
<p>6° raisons de l'offre.</p>	<p>Projet d'acquisition du droit réel relatif au rez-de-chaussée de l'immeuble commercial situé Rue Verhoeven 34, 1000 Laeken.</p>

3 – PRINCIPAUX RISQUES PROPRES À L'ÉMETTEUR ET AUX INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS, SPÉCIFIQUES À L'OFFRE CONCERNÉE

Investir dans les actions proposées comporte des risques. Avant de décider de souscrire à ces actions, les actionnaires potentiels doivent lire et prendre en considération les facteurs de risque suivants. L'ordre dans lequel les risques sont abordés ne reflète pas nécessairement la probabilité avec laquelle ils peuvent se produire ni l'ampleur de leur impact potentiel sur CV Vrienden Van Noordouest ou sur la valeur des actions.

Tout actionnaire potentiel doit également savoir que les risques décrits ci-dessous ne sont pas les seuls auxquels CV Vrienden Van Noordouest est exposée. Des risques et incertitudes dont CV Vrienden Van Noordouest n'a pas connaissance à l'heure actuelle ou que CV Vrienden Van Noordouest considère comme peu importants peuvent également avoir un effet négatif sur CV Vrienden Van Noordouest ou sur la valeur des actions.

4 – RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS ET AU SECTEUR

Marché immobilier

Une baisse des prix de vente sur le marché immobilier représente potentiellement un risque pour l'actionnaire (en ce qui concerne la part de retrait en cas de dissolution ou de liquidation).

Travaux à effectuer

En ce qui concerne les travaux de rénovation à prévoir, aucune estimation professionnelle des coûts n'est disponible au moment de la publication de la présente note d'information. Ceci implique que l'ampleur des premiers travaux de rénovation du bien dépend du financement disponible. L'inverse est également vrai : en fonction du coût des travaux, il peut être nécessaire de procéder progressivement, c'est-à-dire d'étaler les travaux sur plusieurs années, ou de rechercher un financement complémentaire. Cela peut notamment avoir une incidence sur l'état final du bien, et donc sur les activités qui y seront exercées ainsi que sur le prix de revente éventuel en cas de dissolution ou de liquidation.

Risques liés à la réglementation

L'évolution de la réglementation en vigueur peut présenter un risque pour l'actionnaire, notamment dans les cas suivants :

- La fiscalité applicable aux produits d'investissement pourrait évoluer dans un sens défavorable à l'actionnaire. En particulier, à l'heure actuelle, l'actionnaire n'est pas tenu de payer un précompte mobilier sur les plus-values réalisées sur les actions. Cela pourrait changer à l'avenir de telle sorte que l'actionnaire doive payer un précompte mobilier sur toute plus-value sur les actions et que l'actionnaire reçoive donc moins de rendement que prévu.
- La fiscalité des entreprises et des biens immobiliers pourrait évoluer de manière à entraîner des coûts supplémentaires pour CV Vrienden Van Noordouest.

- Des règles d'urbanisme plus strictes sur les biens en cours de développement et des normes plus strictes pour les logements en termes d'énergie, de confort et d'utilisation de matériaux, entre autres, pourraient entraîner une hausse des coûts (d'investissement), une baisse des revenus et une baisse des plus-values (latentes) des projets immobiliers (terminés).

Conjoncture

Plusieurs marchés (notamment les marchés de l'énergie, de l'immobilier, de l'emploi et financiers) sont soumis à des changements majeurs et peuvent exercer une pression sur le pouvoir d'achat global. L'ampleur de ces changements est significative et difficile à estimer, ce qui accroît le risque pour les actionnaires.

Modèle d'entreprise

Le modèle d'entreprise de CV Vrienden van Noordouest implique la nécessité de conserver les investisseurs à long terme ou d'obtenir un afflux continu et important d'investisseurs. Il existe un risque que les investisseurs nécessaires ne soient pas trouvés et que l'entreprise ne dispose pas de fonds suffisants pour rembourser les investissements antérieurs.

5 – RISQUES LIÉS À LA NATURE ET À LA VALEUR DES PARTS SOCIALES OFFERTES

Les titres proposés sont des actions et le montant investi est ajouté aux fonds propres de CV Vrienden Van Noordouest. Les associés détenant une action B peuvent obtenir un retour sur leur investissement par le biais d'un dividende annuel, dans la mesure où cela est décidé par l'Assemblée Générale de CV Vrienden Van Noordouest.

En outre, en cas de dissolution ou de liquidation de l'émetteur, il est possible que l'associé perde une partie ou la totalité du capital investi.

Risques liés à la souscription d'actions

La souscription d'actions comporte toujours des risques. L'actionnaire court le risque de perdre tout ou partie du montant apporté et/ou de ne pas obtenir le rendement escompté. Les actions ne sont pas éligibles à la garantie du Fonds de protection des dépôts et des instruments financiers.

Risques en cas de dissolution et de liquidation de la société

Le capital représenté par les actions fait partie des fonds propres de CV Vrienden Van Noordouest. En cas de dissolution et de liquidation de la société, la part de retrait (la valeur des actions) ne sera remboursée qu'après paiement des dettes de la société. Si, après le paiement de ces dettes, les fonds propres de la société sont insuffisants pour payer les actionnaires, le paiement sera effectué proportionnellement et il est donc possible que la valeur de l'action ne puisse pas être (entièrement) remboursée.

Risques inhérents aux actions non cotées sur un marché réglementé

Les actions ne sont pas cotées sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation. Elles ne sont donc pas facilement négociables.

Les droits et obligations liés à la détention des actions peuvent également évoluer en fonction des décisions prises par les associés lors de l'Assemblée Générale (par exemple en modifiant les statuts).

6 – RISQUES LIÉS À LA MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX COOPÉRATIVES

L'évolution de la réglementation, notamment en ce qui concerne le statut fiscal des actions, peut avoir une incidence sur le fonctionnement de l'entreprise et sur l'attrait de la situation pour les actionnaires.

7 – RISQUES LIÉS AUX RESTRICTIONS À LA SORTIE OU AU RACHAT PARTIEL DES ACTIONS

L'actionnaire doit être conscient des restrictions concernant la sortie de la société CV Vrienden Van Noordouest et/ou le rachat partiel des actions.

- 1) L'actionnaire peut demander à la société de reprendre tout ou partie de ses actions. Cette demande de sortie est soumise aux conditions suivantes :
 - L'actionnaire qui souhaite se retirer ou retirer une partie de ses actions doit le faire dans les six premiers mois de l'exercice comptable.
 - Cette demande de retrait total ou partiel doit être adressée à l'organe d'administration par courrier électronique à l'adresse électronique de la société.
 - Le retrait ou le rachat des parts prendra effet le dernier jour du sixième mois de l'exercice et le montant de la part de retrait devra être versé au plus tard le mois suivant.
- 2) Une sortie ou un rachat d'actions n'est autorisé que dans la mesure où il n'a pas pour effet de réduire le nombre d'actionnaires à moins de trois. L'organe d'administration a également le droit de refuser la sortie si la situation financière de la société s'en trouve affectée, ce qui est laissé à la discrétion de l'organe d'administration.
- 3) En outre, un actionnaire ne peut pas solliciter le rachat partiel ou total d'actions dans les trois (3) ans à dater de la date d'achat/souscription des actions.
- 4) En cas de décès, de faillite, d'insolvabilité manifeste, de liquidation ou de déclaration d'incapacité d'un actionnaire, celui-ci est réputé se retirer de plein droit. Le membre ou, le cas échéant, ses héritiers, créanciers ou représentants récupèrent la valeur de sa part sociale conformément au paragraphe 1.
- 5) Un actionnaire qui ne remplit plus les conditions pour devenir actionnaire (du type d'actions qu'il détient) telles que définies à l'article 8 des statuts est réputé se retirer de plein droit.

8 – RISQUES LIÉS À L'ORGANISATION ET À LA GOUVERNANCE

Les actions émises sont des actions d'une valeur nominale de 1.000 €, 2.500 € ou 5.000 €, donnant droit à une voix à chaque actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. L'organe d'administration pourra prendre des décisions d'investissement de manière indépendante et autonome, sans avoir à demander l'approbation des associés. Toutefois, l'organe d'administration sera élu par les associés lors de l'Assemblée Générale.

9 – INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les actionnaires sont invités à lire les statuts de CV Vrienden Van Noordouest, qui sont disponibles sur le site web de la Banque Carrefour des Entreprises (<https://kbopub.economie.fgov.be>).

Le projet d'acquisition du droit réel relatif au rez-de-chaussée de l'immeuble commercial situé Rue Verhoeven 34, 1000 Laeken, est expliqué en détail lors de différentes soirées d'information au cours desquelles les participants ont l'occasion de poser des questions. Les dates et les présentations sont disponibles sur le site web www.noordouest.brussels. Tous les associés existants sont informés par le biais de bulletins d'information (newsletters). D'autres parties prenantes, telles que les résidents locaux et des entreprises et organisations basées dans les environs, sont également mises au courant.