

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'EMISSIONS
D'OBLIGATIONS PAR OCTOPUS-INVEST SCRL
LE PRESENT DOCUMENT A ETE ETABLI PAR
OCTOPUS-INVEST SCRL



Octopus Invest

LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS.

NOTE D'INFORMATION VALABLE DU 15/04/2020 AU 14/04/2021

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 OÙ IL LE SOUHAITERAIT
(VOIR ARTICLE 7 DU PRESENT DOCUMENT)

OCTOPUS INVEST SCRL décline toute responsabilité en cas de détournement d'informations présentes dans ce document. Les informations données sont en rapport avec le fonctionnement de la société et ne doivent pas sortir de leurs contextes respectifs.



**Conseil National
de la Coopération**

[Agrément ministériel N° 013843](#)

Table des matières

1. Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée.
2. Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement.
3. Description des activités de l'émetteur.
4. Conseil d'administration et informations sur les parts sociales A
5. Informations financières concernant l'émetteur.
6. Informations concernant l'offre des instruments de placement.
7. Informations concernant les instruments de placement offerts.
8. Politique et statut fiscal des obligations.
9. Capital de la société.
10. Disponibilité du document et langues disponibles.
11. Litiges.
12. Informations et contacts.



Octopus Invest

1. Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée.

Le présent document n'est pas un prospectus et n'a pas été vérifié ou approuvé par l'autorité des services et marchés financiers, il a cependant été déposé auprès de l'autorité des services et marchés financiers et pourra faire l'objet à posteriori d'un contrôle.

Investir dans des parts sociales tel que décrit dans le présent document, comprend de possibles risques. Avant de souscrire à l'achat d'une part sociale, veuillez prendre attentivement connaissance du présent document d'informations. Ce document comprend les diverses modalités, descriptions du produit et des risques qui en découlent. En particulier, les investisseurs potentiels doivent être attentifs aux risques suivants :

- Risque lié à l'absence de liquidité : les associés qui souhaitent récupérer leur investissement peuvent démissionner ou retirer partiellement leurs obligations moyennant le respect de certaines conditions (voir article 7 de présent document). Ils n'auront droit qu'à maximum la valeur nominale de leurs obligations.
- Risque lié à l'investissement: tout investisseur dans les obligations pourraient subir une perte éventuelle de tout ou partie de leur investissement. Par ailleurs l'émetteur n'est pas tenu de distribuer un dividende à ses associés et ne peut garantir un pourcentage de dividendes.
- Risque lié à l'absence de protection des dépôts : les parts coopératives Octopus Invest ne bénéficient pas de la garantie du fonds de protection des dépôts et des instruments financiers prévus par l'arrêté royal du 10 octobre 2011 modifiant l'arrêté royal du 14 novembre 2008 portant exécution de la loi du 15 octobre 2008 portant des mesures visant à promouvoir la stabilité financière et instituant en particulier une garantie d'État relatif aux crédits octroyés et autres opérations effectuées dans le cadre de la stabilité financière, en ce qui concerne la protection des dépôts et des assurances sur la vie. Aucune distribution de dividendes ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant de la part fixe du capital ou du capital libéré lorsque celui-ci est inférieur à la part fixe du capital, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.
- La coopérative a été créée le 17/07/2018 et effectue un premier exercice fiscal jusqu'au 31/12/2019. La première assemblée générale aura lieu au plus tard en juin 2020 où le conseil d'administration soumettra une proposition de distribution de dividende en fonction des résultats de la coopérative. La rentabilité de la coopérative pourrait, en raison des investissements immobiliers (longs termes), ne pas être atteints dès la première année d'exercice. Et les dividendes et les capitaux investis peuvent être affectés par les facteurs de risque suivants liés aux transactions immobilières : moins-value sur achat, inoccupation des biens en locations, retard dans les projets, malfaçons dans un projet lié à un prestataire externe, annulation d'un projet, ces risques pourraient avoir comme impact une perte de rentabilité en affectant les bénéfices et par conséquent le taux possible de dividende ou provoquer une moins-value sur le bien concerné, ce qui pourrait affecter le capital des coopérateurs. À l'heure actuelle, aucune transaction immobilière de la coopérative n'a été concernée par l'un de ces risques.

L'achat d'obligations dans une SCRL comporte des risques. L'acheteur doit baser sa décision sur sa propre analyse des conditions d'achat de parts et s'il achète des parts sociales, il en accepte les risques et avantages liés à l'acquisition de parts sociales.

La liste des risques reprise n'est pas exhaustive. Le présent document ne peut pas être considéré comme un conseil en placement, juridique, fiscal ou financier.

2. Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

Siège social : 5101 LOYERS, Avenue des Dessus de Lives 2.
Forme Juridique : Société coopérative à responsabilité limitée.
Numéro d'entreprise : BE0700.205.287
Pays d'origine : Belgique
Site internet : www.octopus-invest.com

3. Description des activités de l'émetteur.

Le statut de société coopérative à responsabilité limitée vise à la levée de fonds via des coopérateurs afin d'investir dans des projets sélectionnés et répondant aux conditions de la société. Par ce statut, la SCRL permet d'ouvrir le marché de l'immobilier pour tous, à des conditions d'investissements abordables.

OCTOPUS INVEST SCRL a pour but d'offrir la possibilité à ses coopérateurs d'investir dans de l'immobilier vert et durable en utilisant au mieux des énergies renouvelables et des matériaux naturels, recyclés ou recyclables.

La coopérative achète, rénove ou construit des biens immobiliers dans le but de les revendre ou louer à des coopérateurs (avec avantage financier) ou à des personnes extérieures à la coopérative aux conditions normales du marché.

La coopérative détermine les biens qu'elle va acheter en fonction de leur situation géographique en visant des zones à haute demande de logement ainsi qu'en fonction de la rentabilité du projet afin de générer les revenus nécessaires à la coopérative. La coopérative entend gérer un nombre de chantiers maximum afin de garantir la bonne gestion et réalisation des chantiers, ce nombre peut varier en fonction de la complexité, de la grandeur et des besoins financiers des projets en cours. La coopérative sous-traite la réalisation des projets, via un bureau d'architecture et des sociétés de construction répondant aux besoins desdits projets.

Le conseil d'administration dispose de tous pouvoirs de décision quant au choix des futurs projets à réaliser par la coopérative.

Les Projets en cours sont visibles sur le site internet de la coopérative :

<https://www.octopus-invest.com/>

Un maximum de cinquante mille (50.000) parts sociales B seront mises en vente annuellement pour une valeur maximale de cinq millions (5.000.000 €) d'euros, c'est-à-dire cent (100 €) euros par part sociale B. Avec un maximum de cinq mille (5.000 €) euros, soit cinquante (50) parts sociales B par coopérateur.

4. Conseil d'administration et informations sur les parts sociales A.

Aucun coopérateur ne possède plus de 5% du capital social de la coopérative.

Aucune opération n'a été conclue entre la coopérative et un coopérateur qui posséderait au minimum 5% du capital social de la coopérative.

La société est administrée par un conseil d'administration, composé au maximum de trois administrateurs dont deux proposés par les associés détenant les parts de la catégorie A et un qui pourra être proposé par les associés détenant les parts de la catégorie B.

La nomination de personnes aux postes vacants au sein du conseil d'administration sera effectuée lors de la prochaine assemblée générale, c'est-à-dire au plus tard en juin 2020.

L'administrateur-délégué nommé au conseil d'administration est :

- MATHELART Renaud

L'administrateur possédant des parts sociales A nommé au conseil d'administration est :

- HAUT Christophe

L'administrateur possédant des parts sociales B nommé au conseil d'administration est :

- Inoccupé

Document émis par OCTOPUS-INVEST SCRL située à 5101 LOYERS, Avenue des Dessus de Lives 2. Inscrite à la BCE sous le numéro 0700.205.287 Document version 2.0.1 Toute version antérieure ne peut plus être utilisée.

www.octopus-invest.com / info@octopus-invest.com / Numéro Vert 0800 82 332 (LU-VE 9h30 à 12h30)

Aucun membre du conseil d'administration n'a subi de 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. Aucun conflit d'intérêt entre l'émetteur et un des membres du conseil d'administration n'est connu de la coopérative.

Le conseil d'administration a les pouvoirs de gestion et de disposition les plus étendus qui correspondent à l'objet de la société, à l'exception des pouvoirs réservés par la loi ou les statuts à l'assemblée générale. La SCRL n'est pas soumise au code de gouvernance des entreprises relatif aux sociétés cotées en bourse.

Seul le mandat d'administrateur délégué est rémunéré, pour le période fiscale de juillet 2018 à décembre 2019 le mandat d'administrateur délégué a été rémunéré à hauteur de 25.500,00€ BRUT

Parts sociales A

Au total, cent (100) parts sociales A ont été émises pour une valeur totale de dix-huit-mille six cent (18.600 €) euros, chaque part sociale A a une valeur nominale de cent-quatre-vingt-six (186 €) euros.

Les parts sociales A sont réparties comme suit :

HAQUENNE Sabine :	45 % équivalent à 45 parts sociales A
MATHELART Renaud :	11 % équivalent à 11 parts sociales A
HAUT Christophe :	5 % équivalent à 5 parts sociales A
QI SPRL :	20% équivalent à 20 parts sociales A
PANNECOUCKE Christophe :	19% équivalent à 19 parts sociale A

5. Informations financières concernant l'émetteur.

L'émetteur atteste que, de son point de vue, les valeurs disponibles couvrent à ce jour ses obligations sur les douze prochains mois.

Déclaration sur le niveau des capitaux propres / de l'endettement (en date du 31/12/2019) : 2.915.684,00€ / 2.513.500,00€.

6. Informations concernant l'offre des instruments de placement

La présente offre est effectuée pour un montant annuel de maximum 5.000.000 €.

Le coopérateur doit être âgé d'au moins 18 ans ou être représenté par un représentant légal.

Les obligations sont réservées à des personnes physiques ou morales, qui souscrivent aux objectifs de la société coopérative.

Ces personnes physiques ou morales doivent être associées à hauteur de 50 parts sociales B.

L'acceptation est réalisée dans les plus brefs délais après réception des fonds sur le compte bancaire de la coopérative et prend cours avec un effet rétroactif à la date de réception des fonds.

Une obligation a une valeur nominale de 100€ (cent euros)

L'ouverture de l'offre a débuté le 15/04/2020 pour une durée d'un an renouvelable. Le conseil d'administration se réserve le droit de suspendre ou d'arrêter la vente continue de d'obligations. Le cas échéant un supplément à la note d'information sera publié et les investisseurs auront le droit de révoquer leur acceptation conformément à l'article 15 de la loi du 11 juillet 2018. L'émission des parts sociales se fait dès réception des fonds et inscription dans le livre des parts.

Le coopérateur adhérant à l'offre n'a aucun frais d'entrée, de sortie, ou de gestion.

Objectif de l'émission d'obligations.

OCTOPUS INVEST SCRL a pour but d'offrir la possibilité à ses coopérateurs d'investir dans de l'immobilier vert et durable en utilisant au mieux des énergies renouvelables et des matériaux naturels, recyclés ou recyclables.

La coopérative achète, rénove ou construit des biens immobiliers dans le but de les revendre ou louer à des coopérateurs (avec avantage financier) ou à des personnes extérieures à la coopérative aux conditions normales du marché.

Les fonds de la coopérative sont donc utilisés pour l'achat, la rénovation, la construction, la mise en location et la revente des biens ainsi que pour les besoins généraux de la coopérative.

La coopérative ne possède pas de projet déterminé lors d'une levée de fonds, les fonds des coopérateurs sont rassemblés dans un pot commun et servent au développement de projets immobiliers divers.

7. Informations concernant les instruments de placement offerts

Les obligations ont une valeur nominale de cent (100 €) euros.

Les obligations achetées/acquises par un coopérateur sont nominatives et émises pour une durée indéterminée.

Les obligations peuvent être cédées ou vendues à un tiers moyennant l'accord préalable du conseil d'administration.

Les obligations sont soumises à un préavis maximum de six (6) mois lors de la vente de celles-ci à la société, aucun préavis n'est applicable en cas de vente entre particuliers, dans les deux cas, la vente doit être avalisée par le conseil d'administration.

Les obligations revendues à la société seront rachetées à leur valeur nominale soit 100€ par obligations, le coopérateur peut revendre l'entièreté ou partiellement les obligations qu'il possède.

8. Politique et statut fiscal des obligations

L'assemblée générale décidera du taux de dividende annuel, et ce sur recommandation du conseil d'administration. Le taux de dividende annuel, sera fixé tel que la loi le prévoit (AR du 8 janvier 1962), à maximum six (6%) pour-cent net. Aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant de la part fixe du capital ou du capital libéré lorsque celui-ci est inférieur à la part fixe du capital, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. Le montant du dividende payable est calculé prorata temporis en fonction du nombre de jours pendant lequel le capital est resté à disposition de la société.

Le droit au dividende n'est acquis qu'après l'assemblée générale qui a lieu dans les 6 mois de la clôture de l'exercice fiscal et sera payé dans les 20 jours qui suivent.

Précompte mobilier (personne physique) : Les intérêts octroyés par une SCRL sont considérés comme revenus mobiliers et exonérés d'impôts jusqu'à 920,00€ euros par contribuable. Il peut, cependant, être nécessaire de les déclarer lors de votre déclaration d'impôt.

Tout intérêts versé par la société aux coopérateurs, sera le montant NET, c'est-à-dire le montant BRUT moins le précompte mobilier versé par la société à l'état.

Les obligations ne seront pas cotées sur un marché boursier traditionnel et réglementé, l'achat et la vente de celles-ci sont réglementés par les statuts de la coopérative, dont certaines dispositions sont reprises dans la présente note d'informations.

9. Capital de la société

Le capital de la SCRL se compose d'une partie fixe et d'une partie variable :

Partie fixe

La partie fixe est de dix-huit mille six-cents (18.600€) euros et a été souscrite par les fondateurs de OCTOPUS INVEST SCRL

Partie variable

La partie variable est représentée par les parts sociales B, d'une valeur nominale de cent (100 €) euros par unité, celles-ci sont mises en vente au public via l'offre continue de parts sociales B.

Au 31/12/2019 le capital variable de la coopérative s'élevait à 185.700,00€

10. Disponibilité du document et langues disponibles

Le présent document est disponible sur le site internet de OCTOPUS INVEST SCRL ou sur simple demande à la société. La demande peut être effectuée par courrier à l'adresse suivante : 5101 LOYERS, Avenue des Dessus de Lives 2 ou par email : info@octopus-invest.com

Le document est disponible en langue française, toute version du document émise dans une autre langue, ne provient pas de la société, par conséquent, celle-ci décline toute responsabilité relative quant au document traduit.

Le présent document, ainsi que tout autre document appartenant à OCTOPUS INVEST SCRL peut être soumis à des modifications par la société, la dernière version d'un document est celle présente sur le site internet officiel.

11. Litiges.

En cas de litige, les tribunaux compétents seront ceux de l'arrondissement de Namur et l'ensemble des procédures se dérouleront en langue française et seule la loi belge sera applicable.

12. Informations et contacts.

Adresse : 5101 LOYERS, Avenue des Dessus de Lives 2. Site web : www.octopus-invest.com

Email : Info@octopus-invest.com GSM : (+32) 0485.89.53.73

Délégué à la protection des données privées : Christophe Haut - vieprivée@octopus-invest.com

Octopus Invest

En devenant coopérateur vous soutenez **PLASTIC ODYSSEY**, pour des océans plus propres...



Ce bateau transforme les plastiques recyclés en carburant et sillonnera les mers afin d'éduquer les populations au recyclage du plastique pour qu'il ne finisse plus dans nos océans...

Octopus Invest

expéditeur : E33300

OCTOPUS-INVEST SCRL
 À l'attention de Monsieur Renaud Mathelart
 Avenue des Dessus de Lives(LO) 2
 5101 Namur

Objet : Agrément de la société coopérative
 OCTOPUS-INVEST SCRL
 N° d'entreprise: 0700.205.287

Monsieur,

vo
 votre avis du J'ai l'honneur de vous informer que l'arrêté ministériel du 28 septembre 2018 portant agrément de la société coopérative OCTOPUS-INVEST SCRL a été publié au Moniteur belge du 5 octobre 2018. Vous trouverez une copie de cette publication en annexe à la présente. L'agrément est accordé à partir du 1^{er} juillet 2018 pour une durée indéterminée.

vo
 votre référence

notre référence E3-Compt-2018-013843

annexes 1

L'agrément restera valable tant que votre société coopérative continuera à remplir les conditions d'agrément déterminées par l'arrêté royal du 8 janvier 1962 fixant les conditions d'agrément des groupements de sociétés coopératives et des sociétés coopératives.

Il vous appartient d'informer nos services de toute modification statutaire, tout acte ou tout événement susceptible d'avoir un impact sur l'agrément de votre société.

Enfin, si vous désirez recevoir des informations régulières au sujet du Conseil national de la Coopération (CNC), lequel représente l'ensemble des sociétés coopératives agréées, n'hésitez pas à vous abonner gratuitement à la Newsletter du CNC (inscription accessible via le lien « <http://newsletter-nrc-cnc.be> »).

Veillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

N° d'entreprise 0314.695.346

La Conseillère,



Karen HOFMANS

Personne de contact : Christophe MEYER

Direction générale de la Réglementation économique – Service Droit Comptable - Audit - Coopératives
 Chaque jour ouvrable de 9 à 16 heures. En cas d'impossibilité pendant ces heures, sur rendez-vous, jusqu'à 20 heures.

Rue du Progrès, 50
 1210 Bruxelles

+32 (0) 2 277.91.03
 +32 (0) 2 277.52.56

Christophe.Meyer@economie.fgov.be
<http://economie.fgov.be>

.be

75950

BELGISCH STAATSBLAD — 05.10.2018 — MONITEUR BELGE

is Mevr. Taquet L., jurist op arbeidsovereenkomst in het rechtsgebied van het hof van beroep te Luik, aangewezen om haar ambt te vervullen bij het parket Luik;

is Mevr. Carlier A.-C., jurist op arbeidsovereenkomst in het rechtsgebied van het hof van beroep te Luik, aangewezen om haar ambt te vervullen bij het parket Luxemburg;

is Mevr. Monnaie C., jurist op arbeidsovereenkomst in het rechtsgebied van het hof van beroep te Luik, aangewezen om haar ambt te vervullen bij het parket Luxemburg;

is Mevr. Ricci F., jurist op arbeidsovereenkomst in het rechtsgebied van het hof van beroep te Luik, aangewezen om haar ambt te vervullen bij het parket Luxemburg.

Het verzoekschrift tot nietigverklaring wordt ofwel per post aangekend verzonden naar de griffie van de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 te 1040 Brussel, ofwel wordt het ingediend volgens de elektronische procedure (zie daarvoor de rubriek e-procedure op de website van de Raad van State - <http://www.raadvsl-consetat.be/>).

Mme Taquet L., juriste sous contrat dans le ressort de la cour d'appel de Liège, est désignée pour exercer ses fonctions au parquet de Liège ;

Mme Carlier A.-C., juriste sous contrat dans le ressort de la cour d'appel de Liège, est désignée pour exercer ses fonctions au parquet du Luxembourg ;

Mme Monnaie C., juriste sous contrat dans le ressort de la cour d'appel de Liège, est désignée pour exercer ses fonctions au parquet du Luxembourg ;

Mme Ricci F., juriste sous contrat dans le ressort de la cour d'appel de Liège, est désignée pour exercer ses fonctions au parquet du Luxembourg.

La requête en annulation est adressée au greffe du Conseil d'État, rue de la Science 33 à 1040 Bruxelles, soit sous pli recommandé à la poste, soit suivant la procédure électronique (voir à cet effet la rubrique e-Procédure sur le site Internet du Conseil d'État - <http://www.raadvsl-consetat.be/>).

FEDERALE OVERHEIDSDIENST ECONOMIE,
K.M.O., MIDDENSTAND EN ENERGIE

[C - 2018/14155]

28 SEPTEMBER 2018. — Ministerieel besluit tot erkenning van zeven coöperatieve vennootschappen

De minister van economie,

Gelet op de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie, artikel 5, vervangen bij de wet van 12 juli 2013;

Gelet op het koninklijk besluit van 8 januari 1962 tot vaststelling van de voorwaarden tot erkenning van de groeperingen van coöperatieve vennootschappen en van de coöperatieve vennootschappen, artikel 5, vervangen bij het koninklijk besluit van 4 mei 2016.

Besluit :

Artikel 1. Worden erkend voor onbepaalde duur met ingang van 1 juli 2018, de volgende coöperatieve vennootschappen:

SERVICE PUBLIC FEDERAL ECONOMIE,
P.M.E., CLASSES MOYENNES ET ENERGIE

[C - 2018/14155]

28 SEPTEMBRE 2018. — Arrêté ministériel portant agrément de sept sociétés coopératives

Le ministre de l'économie,

Vu la loi du 20 juillet 1955 portant institution d'un Conseil national de la Coopération, l'article 5, remplacé par la loi du 12 juillet 2013 ;

Vu l'arrêté royal du 8 janvier 1962 fixant les conditions d'agrément des groupements de sociétés coopératives et des sociétés coopératives, l'article 5, remplacé par l'arrêté royal du 4 mai 2016.

Arrêté :

Article 1^{er}. Sont agréées pour une durée indéterminée, avec effet au 1^{er} juillet 2018, les sociétés coopératives suivantes :

OCTOPUS-INVEST SCRL

À Namur

Numéro d'entreprise : 0700.205.287

Ondernemingsnummer:

ZAUBEEK POWER CVBA

Te Zulte

Ondernemingsnummer: 0806.297.157

Numéro d'entreprise :

Brasserie Coopérative et Participative de l'Orne SCRL-FS

À Mont-Saint-Guibert

Numéro d'entreprise : 0699.677.133

Ondernemingsnummer: