



Note d'information relative à l'offre de parts coopérateurs par Habitat InVesdre SCES agréée

Le présent document a été établi par Habitat InVesdre SCES agréée

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 11/07/2024.

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 DES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT. LA COOPERATIVE APPORTE SON AIDE A LA VENTE.

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.

L'émetteur estime que les risques les plus importants pour l'investisseur sont les suivants :

Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :	<p>Les risques sont les divers risques liés à des projets d'acquisition d'immeuble.</p> <p>Dépassement d'un budget travaux : En cas de mauvaise estimation du montant total des travaux, cela pourrait entraîner un surcoût qui aura un impact sur la rentabilité d'un projet. Cela pouvant entraîner dans les plus mauvaises estimations une rentabilité négative.</p> <p>Dévaluation d'un bien immobilier : La coopérative n'a pas vocation à vendre. Cependant, en cas de difficulté, elle pourrait être amenée à vendre un bien. Il y aurait perte financière dès lors que celui-ci serait dévalué pour des raisons diverses (crise immobilière, changement du contexte socio-économique du quartier, etc.). Une partie de ces risques est compensée par une prise de valeur régulière des bâtiments.</p> <p>Changement de la fiscalité : La fiscalité immobilière est actuellement intéressante, de plus, des avantages fiscaux sont octroyés pour les logements mis à disposition d'Organismes à Finalité Sociale. Ces mesures peuvent être cependant modifiées par le Gouvernement wallon et ainsi avoir un impact sur la rentabilité d'un bien.</p>
Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :	<p>Des subventions ponctuelles permettent à la coopérative de développer certains projets spécifiques, l'engagement d'un travailleur pour développer et assurer le suivi de projets par exemple.</p> <p>Le non-renouvellement de ces subventions ne remet pas en cause la poursuite de l'objet social dès lors que ces projets sont actuellement accessoires.</p> <p>Des subventions interviennent également dans l'acquisition de certains biens immobiliers. Dans ce cas, excepté si le bien est rentable sans cette subvention, une clause est insérée dans les compromis de vente qui garantisse que le bien n'est acquis qu'en cas d'octroi de la subvention. Ces subventions diminuent les risques de déséquilibre financier dans la gestion d'un bien.</p>
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	<p>Les administrateurs apportent gratuitement des compétences non négligeables (techniques du bâtiment, comptabilité, finances, gestion de projets, ...) et du temps consacré au développement du projet. Un éventuel départ pourrait créer des difficultés mais ne remettrait cependant pas en cause la viabilité du projet.</p>

Partie II : Informations concernant l'émetteur.

A. Identité de l'émetteur

1.1 Siège social et pays d'origine	Rue de Mangombroux 283/1 à 4800 Verviers (Belgique)
1.2 Forme juridique	Société Coopérative agréée et Entreprise Sociale
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	0633.913.113
1.4 Site internet	http://www.habitat-invesdre.be

2. Activités de l'émetteur	Société immobilière : l'objectif est d'acquérir des biens, les rénover, les isoler et les équiper si nécessaire et les donner en gestion à des Organismes à Finalité Sociale (Agences Immobilières Sociales, Associations de Promotion du Logement, etc.) et ainsi les louer à des personnes en difficulté financière.
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.	Anne JASON W.ALTER (Société Anonyme d'Intérêt Public BE 0455.653.441)
4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.	Sortie souhaitée de W.Alter du capital par remboursement ou vente au bout de 10 ans après l'entrée.
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.	GERKENS Guy, HALFLANTS Marie-Odile, MINGUET Geneviève, SMEETS Daniel, MESTREZ Julien,
5.2 Identité des membres Du comité de direction.	Pas de comité de direction.
5.3 Identité des délégués A la gestion journalière.	MUTSERS Jean-Benoît
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.	Les administrateurs exercent leur mandat à titre gratuit. Le délégué à la gestion journalière est engagé comme coordinateur et rémunéré selon les échelles de traitements de la CP 319.02, échelle 27, 11 ans d'ancienneté. En 2023, le montant total de la rémunération était de 36.881,96€.
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 à la connaissance de l'émetteur.
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	Le délégué à la gestion journalière était administrateur mais s'est retiré au moment des discussions du CA concernant le poste et a démissionné du CA avant son entrée en fonction en tant qu'employé.
9. Identité du commissaire aux comptes.	Aucun commissaire aux comptes. L'A.G. nomme chaque année un réviseur aux comptes.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	Cfr en annexe. Les comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire. Les comptes 2022 et 2023 ont cependant fait l'objet d'un contrôle indépendant par un vérificateur aux comptes.
---	--

2. Fonds de roulement net.	Au 31/12/2023 : 35.429,96 €
3.1 Capitaux propres.	1.062.496,91€ de capitaux propres au 20/06/24 Au 31/12/2023, le ratio de solvabilité était de 55,3%.
3.2 Endettement.	Au 20/06/2024 : 8000 € de prêt court terme 168.106,83 € de prêt hypothécaire (sur un total emprunté de 196.000€) 100.854,90 € de prêt hypothécaire (sur un total emprunté de 110.000€) 176.212,99 € de prêt hypothécaire (sur un total emprunté de 190.000€)
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 donc la réalisation est incertaine.	2022 - le break-even a déjà été dépassé
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.	31/12/2022
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.	Un architecte à mi-temps a été maintenu en poste grâce à une nouvelle subvention. Un nouveau bâtiment a été mis en location. L'actif est en augmentation continue.

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

A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	40€
1.2 Montant Minimal de souscription par investisseur.	Part A 40 €, part B 200 € et part C 1000 €
1.3 Montant Maximal de souscription par investisseur.	Ce montant correspond au prix total des instruments de placement offerts
2. Prix total des instruments de placement offerts.	4.000.000 €/an

3.1 Date d'ouverture de l'offre.	22 juillet 2024
3.2 Date de clôture de l'offre.	21 juillet 2025
3.3 Date d'émission des instruments de placement.	Au fur et à mesure des souscriptions
4. Droit de vote attaché aux parts.	<p>Extraits des articles 20 et 21 des Statuts :</p> <p>20. Article 20 : Ordre du jour - Quorums de vote et de présence (...) 20.3. Sauf les exceptions prévues par les présents statuts et la loi, les décisions de l'Assemblée générale sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées. Les abstentions ne sont pas prises en compte.</p> <p>21. Article 21 : Droit de vote 21.1. Chaque coopérateur dispose d'une voix. Il lui est également attribué une voix supplémentaire par série de dix parts souscrites quelle que soit la catégorie de valeur à laquelle ces parts appartiennent (type A, B ou C). 21.2. Toutefois, nul ne peut participer au vote, à titre personnel et comme mandataire pour plus du dixième des voix présentes ou représentées à l'assemblée. Ce pourcentage est porté au vingtième lorsqu'un ou plusieurs associés ont la qualité de membre du personnel engagé par la société. 21.3. En outre, le droit de vote afférent aux parts dont les versements exigibles ne sont pas effectués, est suspendu.</p>
5. Modalités de composition du Conseil d'administration.	<p>Extraits de l'article 14 des Statuts :</p> <p>14. Article 14 : Administration a) Nomination - révocation 14.1. La Société est administrée par plusieurs administrateurs, nommés par l'Assemblée générale, pour une durée de quatre années. 14.2. Le nombre d'administrateurs est de minimum 3 personnes, coopérateurs ou non. 14.3. Les administrateurs sortants sont rééligibles. 14.4. Les administrateurs sont révocables à tout moment et sans motif. En aucun cas, une indemnité de départ ne peut être allouée à un</p>

	<i>administrateur sortant.</i>
6. Frais à charge de l'investisseur.	Aucun
7. Allocation en cas de sursouscription	Remboursement des derniers arrivés.

B. Raisons de l'offre

<p>1. Utilisation projetée des montants recueillis.</p>	<p>Achat et rénovation de biens immeubles afin de les mettre à disposition d'Organismes à Finalité Sociale (Agences Immobilières Sociales/Associations Promotions du Logement). Ainsi nous relogons des familles avec des loyers bas, leur permettant d'avoir accès à un logement de qualité tout en gardant un pouvoir d'achat non négligeable.</p> <p>Concernant les biens, nous saisissons toutes les opportunités qui pourraient se présenter en fonction des moyens à notre disposition. Les biens concernés sont autant des maisons unifamiliales, que des immeubles de rapport ou des bâtiments en friche avec une vocation initiale autre que du logement, voire des biens à construire.</p> <p>Actuellement, nous avons un permis d'urbanisme octroyé pour rénover une ancienne ferme et produire 5 logements.</p> <p>Nous allons également être emphytéote de trois logements à rénover : 2 appartements 2-3 chambres et 1 maison unifamiliale.</p> <p>D'autres projets sont en train de se développer, Un investissement substantiel est notamment envisagé dans une coopérative immobilière à vocation sociale en création, qui répond aux buts d'Habitat Invesdre.</p>
---	---

<p>2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.</p>	<p>Le financement de l'ensemble des projets est issu de la souscription de parts, de subventions structurelles (exemple : FLW) ou ponctuelles (appels à projets) et, en les minimisant, de prêts.</p> <p>Pour chaque bien potentiellement intéressant, une évaluation de la rentabilité est réalisée avec un outil que nous avons créé.</p> <p>Si le projet est intéressant au regard de nos objectifs, que l'opération est suffisamment rentable et que le partenaire social (AIS/APL/Relais Social) donne son accord de principe, nous acquérons le bien (en pleine propriété ou via un droit démembré) et nous effectuons les travaux.</p>
<p>3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré</p>	<p>Dans la mesure du possible, nous finançons des projets via des subventions ponctuelles.</p> <p>A ce stade de développement de la structure, les frais de personnel sont financés à 100% par des subventions.</p>

Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

<p>1. Nature et catégorie des instruments de placement.</p>	<p>Participation au capital d'une SCES</p>
<p>2.1 Devise des instruments de placement.</p>	<p>€ (euro)</p>
<p>2.2 Dénomination des instruments de placement.</p>	<p>Les parts A s'adressent uniquement aux locataires des logements mis à disposition par la société ou aux personnes remplissant les conditions nécessaires pour bénéficier d'un logement social ou à loyer modéré. On ne peut en posséder plus de 4 ; le cas échéant, elles deviennent une part B.</p> <p>Les parts B s'adressent uniquement aux personnes physiques.</p> <p>Les parts C s'adressent uniquement aux personnes morales et aux coopérateurs institutionnels.</p>

2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	parts A : parts dont la valeur nominale est de 40 €, parts B: parts dont la valeur nominale est de 200€, parts C: parts dont la valeur nominale est de 1.000 €.
2.4 Valeur comptable de la part au 31/12/2023	part A : 64,3 € part B : 321,5 € part C : 1.607,6 €
2.5 Risque de fluctuation du prix du titre :	Oui, le remboursement éventuel des parts se fera au prix de la valeur comptable, tenant compte cependant de la règle sur les plus-values (voir ci-dessous)
2.6 Plus-value	D'après les statuts, en aucun cas, il ne peut être remboursé à l'associé plus que la partie libérée sur sa part. Dès lors, cela sous-tend qu'il n'est pas possible de faire une plus-value.

3. Modalités de remboursement.	<p>Extraits de l'article 10 des Statuts :</p> <p>d) Remboursement des actions</p> <p><i>10.15. L'actionnaire sortant a exclusivement droit au remboursement de sa participation, c'est-à-dire le montant réellement libéré et non encore remboursé pour ses actions, sans que ce montant ne puisse cependant être supérieur au montant de la valeur d'actif net de ces actions telle qu'elle résulte des derniers comptes annuels approuvés.</i></p> <p><i>10.16. Le paiement intervient dans le courant de l'exercice suivant, pour autant que les fonds propres de la Société consécutifs à cette sortie, ne l'empêchent pas de satisfaire aux tests de solvabilité et de liquidité. Si tel était le cas, le droit au paiement est de plein droit post posé jusqu'à ce que les distributions soient à nouveau permises. Aucun intérêt n'est dû sur ce montant.</i></p> <p><i>10.17. En cas de décès d'un actionnaire, le paiement de la fraction de valeur correspondante aux droits de succession intervient en tout état de cause au plus tard dans les six mois du décès.</i></p>
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.	<p>Extraits des article 7 et 8 des Statuts :</p> <p>c) Indivision - démembrement</p> <p><i>7.4. Si plusieurs personnes ont des droits réels sur une même action, la Société peut suspendre l'exercice du droit de vote, jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire à son égard du droit de vote.</i></p> <p><i>7.5. En cas de démembrement du droit de propriété sur les actions, les attributs sont réservés à l'usufruitier</i></p>

	<p>(...)</p> <p>8. Article 8 : Régime de cessibilité des actions</p> <p><i>a) Restriction générale</i></p> <p><i>8.1. Les actions ne sont cessibles entre vifs que moyennant le respect des conditions d'admission et l'accord préalable du Conseil d'administration qui se prononcera à l'unanimité des membres présents ou représentés autres que ceux intéressés par la cession projetée.</i></p> <p><i>8.2. Par dérogation à l'article 8.1, les actions sont cessibles pour cause de mort aux héritiers légaux ou testamentaires sans admission, ni accord préalable du Conseil d'administration. Les héritiers légaux et testamentaires ne pourront souscrire à des augmentations de capital ou recevoir des parts en cessions, autrement que pour cause de mort, qu'après leur admission comme coopérateurs par le conseil d'administration.</i></p> <p><i>8.3. L'absence de décision dans le délai est assimilée à un refus d'agrément de la cession.</i></p> <p><i>8.4. Toutefois, les actions sont librement cessibles à l'intérieur de la classe à laquelle les coopérateurs appartiennent. Semblable cession n'est opposable à la Société que moyennant notification de celle-ci au siège de la Société, soit par envoi recommandé, soit sur son adresse électronique. Le Conseil d'administration sera habilité à procéder à l'inscription de la cession dans le registre des coopérateurs sur la base des pièces jointes à la notification</i></p> <p><i>b) Cession aux tiers</i></p> <p><i>8.5. Elles ne peuvent être cédées ou transmises par décès à des tiers, que moyennant le respect des conditions d'admission et l'accord préalable du Conseil d'administration.</i></p>
<p>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.</p>	<p>/</p>
<p>7. Politique de dividende</p>	<p>Voté par l'AG avec un maximum de 6%/an. 1% octroyé ces 3 dernières années.</p>

8. Date de la distribution du dividende.	Avant la fin de l'exercice social de l'année durant laquelle a été voté l'octroi d'un dividende.
--	--

Partie V : Autres informations importantes

<p>Résumé de la fiscalité :</p> <p>Plainte concernant le produit financier</p>	<p>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 dividende. Pour l'année de revenus 2023, exercice d'impôts 2024, le montant de l'exonération s'élève à 800€.</p> <p>En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à <i>Jean-Benoît Mutsers, Rue de Mangombroux 383/1, +32498/363697, jean-benoit@habitat-invesdre.be</i></p> <p>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 : contact@mediationconsommateur.be).</p>
---	--