

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE DE [●] DROITS INCORPORELS (LES « PARTS »)  
DE LA SOCIETE SIMPLE INTERNE A CONSTITUER, DENOMMEE « [●] » (L'« EMETTEUR »)**

Le présent document a été établi par la société anonyme Higgins (« l'Offreur »)

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

Date : [date publication de l'offre sur le site de Higgins et de l'envoi à la FSMA]

**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 ET SONT EN PRINCIPE  
INCESSIBLES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A  
VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT**

**I. Principaux risques propres à l'Emetteur et aux instruments de placement offerts,  
spécifiques à l'offre concernée**

L'Emetteur est une société simple « interne » à constituer, régie par le livre 4 du Code des sociétés et des associations.

En contrepartie de son apport, l'investisseur pourra devenir associé et recevoir des droits incorporels dans l'Emetteur, dénommés les « **Parts** » dans la présente Note d'Information ainsi que dans les futurs statuts de l'Emetteur. L'Emetteur prenant la forme d'une société simple « interne » - qui ne dispose donc ni de la personnalité juridique ni d'un patrimoine propre -, les associés deviendront titulaires en indivision des droits de propriété sur tout bien qui serait acquis par l'Emetteur.

Tel qu'indiqué dans les statuts, la gestion de l'Emetteur et de son patrimoine d'affectation sera confiée à l'Offreur, qui agira en son nom mais pour le compte de l'Emetteur. Cette gestion de l'Emetteur par l'Offreur comprendra tous les actes d'administration et de disposition permettant utilement de réaliser l'objet social de l'Emetteur.

L'associé sera soumis au risque lié à l'Emetteur et à son activité. Il pourrait donc perdre tout ou partie du capital investi. En cas de liquidation notamment, l'associé passe après les créanciers dans la répartition du produit de la vente des actifs.

Chaque Part donne droit à une quote-part des revenus nets de l'Emetteur, conformément aux futurs statuts. Le montant des revenus qui pourraient être distribués aux associés dépend essentiellement (i) des revenus immobiliers, (ii) de l'ensemble des charges de l'Emetteur et (iii) des décisions qui seront adoptées par l'Offreur dans le cadre de sa gestion de l'Emetteur et de son patrimoine. Toutes les distributions seront intégralement réparties aux associés au prorata des Parts de l'Emetteur dont ils sont titulaires et selon le régime fiscal qui leur est propre et ce conformément aux décisions de l'Offreur elles-mêmes conformes aux futurs statuts de l'Emetteur.

La présente partie de la Note d'Information a pour objet d'exposer les principaux risques relatifs à l'Emetteur et leur effet potentiel sur les activités, le résultat ou la situation financière de l'Emetteur, qui pourraient avoir pour conséquence de diminuer la valeur des Parts et/ou de l'immeuble que l'Emetteur projette d'acquérir. Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques décrits ci-dessous, les incertitudes ainsi que toute autre information pertinente contenue dans la présente Note d'Information. De plus, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des

risques présentés ci-dessous n'est pas exhaustive, notamment parce qu'elle est basée sur les informations connues à la date de rédaction de cette Note d'Information, étant entendu que d'autres risques inconnus, improbables ou dont la réalisation n'est pas considérée à ce jour comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'Emetteur, son activité, ses actifs ou sa situation financière, peuvent exister.

#### **A. Principaux risques liés aux Parts**

##### **1. Risque quant au rendement attendu**

Le rendement des Parts proposées dépend entièrement des revenus annuels, principalement immobiliers, de l'Emetteur et de l'évolution de la valeur du bien immobilier qu'il va acquérir. Une éventuelle diminution ou absence de revenus locatifs ou une évolution défavorable de la valeur est supportée exclusivement par les investisseurs qui ont souscrit aux Parts.

##### **2. Risque de concentration**

L'investissement est exposé à un projet immobilier unique (cf. *infra*). En cas de difficulté liée à ce projet (retards, surcoûts, litiges, etc.), l'investisseur peut perdre tout ou partie de ses revenus et du capital investi.

##### **3. Risque d'illiquidité et de non-cessibilité**

Les Parts proposées ne sont pas cotées sur un marché réglementé, organisé ou non organisé et ne seront pas négociées sur de tels marchés. Elles sont en outre, conformément aux futurs statuts de l'Emetteur, incessibles entre vifs, sauf en cas d'accord préalable de l'Offreur. Il n'y a par ailleurs aucune garantie qu'un marché actif pour les Parts proposées se développera. Le marché peut être limité et peu liquide. Le prix du marché au moment du transfert autorisé pourrait être inférieur à la valeur nominale, notamment en raison de la performance du bien immobilier et de la liquidité limitée des Parts.

##### **4. Risque d'absence de contrôle sur la gestion**

Les investisseurs ne participeront pas à la gestion du bien immobilier. En tant qu'associés, ils ne disposent d'un droit de décision que dans la mesure prévue dans les futurs statuts de l'Emetteur, et uniquement à concurrence de leur Part.

##### **5. Risque fiscal et réglementaire**

L'investisseur court enfin le risque que des modifications futures de la fiscalité puissent influencer le rendement des Parts proposées. D'une manière générale, les modifications de la législation et de la réglementation relatives aux Parts peuvent avoir une incidence sur la valeur, le rendement, la cessibilité et la négociabilité de ces Parts.

#### **B. Principaux risques liés au bien immobilier (« l'actif sous-jacent » ou l'« Immeuble »)**

L'Emetteur projette d'acquérir, rénover ou (re)construire et mettre en location le bien immeuble suivant : [●].

##### **1. Risque de détérioration du bien immobilier**

Au fil du temps, le bien immobilier acquis et rénové par l'Emetteur peut se détériorer tant sur le plan fonctionnel que technique, ce qui peut le rendre moins attrayant et/ou moins rentable. Cela peut également entraîner des investissements supplémentaires susceptibles de réduire les revenus à distribuer.

## 2. Risqué lié aux travaux de construction ou de rénovation

Pendant les travaux de rénovation ou de (re)construction du bien immobilier, divers aléas peuvent survenir, tels que des problèmes techniques ou architecturaux, des pénuries de matériaux, des retards ou manquements d'exécution, ou encore la faillite du ou des entrepreneurs désignés. Ces événements peuvent retarder l'exploitation du bien et affecter négativement le rendement.

## 3. Risque de coûts imprévus

En principe, les frais propres au bien immobilier seront acquittés par l'Offreur pour le compte de l'Emetteur grâce aux revenus locatifs de l'immeuble. Une augmentation de ces frais pourrait donc impacter négativement le rendement de l'investissement ainsi que la valeur des Parts.

En principe, les frais liés à l'entretien courant et les investissements majeurs nécessaires à la préservation de la valeur du bien sont préfinancés et déduits des revenus locatifs. Une augmentation de ces frais pourrait réduire le rendement distribué aux investisseurs.

## 4. Risque de destruction ou d'événements exceptionnels

Le bien immobilier peut être exposé à des risques tels que : la destruction (partielle) du bien immobilier, l'expropriation, la pollution du sol, les catastrophes naturelles, le terrorisme, la guerre, d'autres situations d'urgence et les dommages ou frais non couverts par l'assurance incendie ou d'autres assurances.

## 5. Risque de fluctuation de la valeur immobilière

La valeur locative ou de marché du bien immobilier peut fluctuer selon l'évolution des conditions du marché. Cela peut être dû, entre autres, à des facteurs économiques, à des variations de l'offre et de la demande immobilière, aux taux d'intérêts, à l'inflation ou à la déflation. Si la valeur (notamment locative) du bien immobilier diminue, l'investisseur court le risque de perdre tout ou partie de ses revenus et/ou de son investissement.

## 6. Risque lié à l'exploitation et aux revenus effectifs

Les revenus à distribuer dépendent du degré d'exploitation du bien immobilier et des revenus effectivement perçus. L'évolution de la valeur du bien immobilier, qui peut être positive ou négative, n'est définitivement connue qu'au moment de la réalisation. L'investisseur court donc le risque de percevoir un rendement inférieur à celui attendu ou indiqué.

## 7. Risque juridique et réglementaire

Des modifications de la législation et de la réglementation peuvent affecter la valeur, l'utilisation et l'exploitation du bien immobilier. Il peut s'agir de modifications de la législation fiscale ou de nouvelles réglementations environnementales entraînant des frais supplémentaires pour des adaptations ou des améliorations.

## 8. Risque fiscal lié à la propriété indivise

Les associés étant titulaires en indivision des droits de propriété sur tout bien immobilier acquis par l'Emetteur, ils seront débiteurs d'obligations fiscales dont l'étendue et l'impact économique pourraient évoluer dans le temps.

### **C. Risques liés à l'Émetteur**

#### **1. Absence d'historique financier**

L'Émetteur étant une société en cours de constitution, il ne dispose d'aucun historique financier, ni de bilan comptable, ni de compte de résultats. Les investisseurs ne peuvent fonder leur décision que sur un plan financier prévisionnel, dont la réalisation dépend de nombreux facteurs incertains. Cela limite la capacité à évaluer la solvabilité de l'Émetteur et la rentabilité de ses projets immobiliers.

#### **2. Risque lié au modèle d'activité concentré**

Les activités de l'Émetteur sont concentrées sur un seul actif immobilier, comprenant sa négociation, sa construction ou rénovation et sa gestion locative. Cette absence de diversification accroît l'exposition à tout événement défavorable impactant ce projet unique. Les principaux risques identifiés liés à ce modèle d'activité concentré sont notamment une hausse du prix des matériaux de construction ou de rénovation et/ou des pénuries, une hausse des taux d'intérêt, qui pourrait augmenter le coût de ses financements (bancaires), et une évolution défavorable du marché immobilier, qui pourrait affecter la valeur y compris locative des biens immobiliers et donc de l'actif sous-jacent.

#### **3. Risque en cas d'insolvabilité ou de procédure collective**

En cas de concours des créanciers, notamment en cas de faillite, de réorganisation judiciaire ou de liquidation forcée, l'Émetteur pourrait ne pas être en mesure de remplir ses obligations au titre des Parts proposées. L'investisseur risque alors de perdre tout ou partie de ses revenus et de son investissement.

**II. Informations sur l'Emetteur**

**A. Identité de l'Emetteur**

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| 1. Siège social et pays d'origine    | [●]                              |
| 2. Forme juridique                   | Société simple interne           |
| 3. Numéro d'entreprise ou équivalent | Société en cours de constitution |
| 4. Site internet                     | [●]                              |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Activités de l'Emetteur | <p>L'Emetteur aura pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait rénover ou construire exclusivement en vue de leur location. Elle peut donc notamment acheter, vendre, donner ou prendre en location tous biens bâtis ou non, conférer ou accepter tous droits réels ou personnels portant sur ces biens, les diviser par lots, accomplir toutes opérations de promotion, prêter tout conseil et toute assistance technique en matière immobilière. Elle peut également le cas échéant procéder à la cession d'éléments du Patrimoine (tel que ce terme est défini dans les futurs statuts de l'Emetteur), ainsi que la répartition de tout ou partie des revenus générés par le Patrimoine.</p> <p>Plus particulièrement, l'Emetteur aura pour activité, tant en Belgique qu'à l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'acquisition de l'Immeuble, ainsi que toutes opérations en relation avec cet Immeuble en vue de l'exploiter, et notamment l'acquisition, la possession, la concession, la transformation, la construction, la conservation, l'exploitation, la location, la mise en valeur, l'échange et la vente de tous biens et droits corporels, incorporels, mobiliers, immobiliers (construits ou non construits) en relation avec l'Immeuble, apportés ou à apporter en propriété ou autrement à l'Emetteur, ou à acquérir par celle-ci par la suite ;</li><li>- l'emprunt de fonds en vue de l'acquisition de l'Immeuble ou des opérations décrites dans les futurs statuts de l'Emetteur ;</li><li>- la répartition et/ou le réinvestissement des revenus produits par le fonds social ;</li><li>- l'acquisition d'équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des biens formant le patrimoine ;</li><li>- la réalisation de travaux de toute nature dans les immeubles acquis, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes de toute nature.</li></ul> |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'Emetteur                                                                                                                                                                                                                                          | Aucune personne ne détient au jour de l'établissement de la présente note plus de 5 % du capital de l'Emetteur (qui n'est pas encore constitué).                                                           |
| 4. Éventuelles opérations conclues entre l'Emetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.                                                                                                                                                            | Aucune opération de ce type n'a été conclue.                                                                                                                                                               |
| 5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'Emetteur.                                                                                                                                                                                                                                       | Le gérant unique de l'Emetteur sera l'Offreur. Les administrateurs de l'Offreur sont Messieurs Pierre Masse et Robert Masse et la société anonyme Sodefi, elle-même représentée par Monsieur Serge Merckx. |
| 5.2 Identité des membres du comité de direction de l'Emetteur.                                                                                                                                                                                                                                                   | N/A                                                                                                                                                                                                        |
| 5.3 Identité des délégués à la gestion journalière de l'Emetteur.                                                                                                                                                                                                                                                | N/A                                                                                                                                                                                                        |
| 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'Emetteur ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages. | Le montant de la rémunération du gérant unique de l'Emetteur, à savoir l'Offreur, figure dans le projet de statuts de l'Emetteur et dans plan financier que les candidats associés peuvent demander.       |
| 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.                                                                                           | N/A                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>8. Description des conflits d'intérêts entre l'Emetteur et les personnes visées aux points 3 à 5, ou avec d'autres parties liées.</p> | <p>L'Immeuble qui va être acquis par l'Emetteur lui sera vendu par l'un des administrateurs de l'Offreur (Monsieur Pierre Masse). Le prix de la cession correspond néanmoins à la valeur de marché de l'Immeuble et tient compte des spécificités dudit Immeuble et notamment de sa localisation, de son état actuel, des revenus locatifs qu'il génère, ... [à compléter en fonction de la manière dont le prix de vente est établi, notamment en faisant référence à une valorisation d'expert si une telle valorisation existe]. Il n'existe pas d'autres conflits d'intérêts entre l'Emetteur et les personnes visées aux points 3 à 5, ou avec d'autres parties liées.</p> |
| <p>9. Identité du commissaire aux comptes.</p>                                                                                           | <p>Il n'y aura pas de commissaire aux comptes pour l'Emetteur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## B. Informations financières

|                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Comptes annuels des deux derniers exercices.                                                                                                                                 | L'Emetteur étant une société simple à constituer, les comptes annuels des deux derniers exercices n'ont pas encore été établis.                                                                              |
| 2. Fonds de roulement net.                                                                                                                                                      | L'Emetteur étant une société simple à constituer, elle ne dispose pas encore d'un fonds de roulement net.                                                                                                    |
| 3.1 Capitaux propres.                                                                                                                                                           | Les capitaux propres de l'Emetteur lors de sa constitution dépendent des montants qui seront investis par les investisseurs.                                                                                 |
| 3.2 Endettement.                                                                                                                                                                | L'Emetteur contractera un crédit de type [●], auprès de [●], d'un montant de [●] et d'une durée de [●], conformément au plan financier.                                                                      |
| 3.3 Plan financier                                                                                                                                                              | <p>Un plan financier est à la disposition des candidats associés qui en font la demande.</p> <p>Ce plan financier est une projection qui dépend de nombreux facteurs dont la réalisation est incertaine.</p> |
| 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. | L'Emetteur étant une société simple à constituer, aucun changement significatif ne doit être déclaré au jour de la publication de la présente note.                                                          |

**C. Identité de l'Offreur**

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Siège social et pays d'origine                          | Avenue Winston Churchill 246, boîte 7<br>1180 Uccle (Belgique)                                                                                                                                                                             |
| 2. Forme juridique                                         | Société anonyme                                                                                                                                                                                                                            |
| 3. Numéro d'entreprise ou équivalent                       | 1019.164.251                                                                                                                                                                                                                               |
| 4. Site internet                                           |                                                                                                                                                           |
| 2. Description des relations entre l'Offreur et l'Emetteur | L'Offreur sera le gérant unique de l'Emetteur. Il disposera de tous les pouvoirs de gestion et de représentation de l'Emetteur sauf ce qui est expressément réservé à l'assemblée générale par la loi ou les futurs statuts de l'Emetteur. |

**III. Informations concernant l'offre des Parts**

**A. Description de l'offre**

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Montant minimal de l'offre.                        | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.1 Montant minimal de souscription par investisseur. | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.2 Montant maximal de souscription par investisseur. | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.3 Droit de vote attaché aux Parts.                  | <p>L'assemblée générale des associés a uniquement les pouvoirs qui lui sont expressément dévolus par les statuts. Ces pouvoirs sont limités (i) à la désignation d'un nouveau gérant dans les hypothèses visées dans les futurs statuts de l'Emetteur et (ii) à la modification des statuts.</p> <p>Chaque Part donne droit à une voix.</p> <p>Les Parts sont indivisibles. Si plusieurs personnes sont propriétaires d'une Part, l'exercice des droits liés à cette Part est suspendu jusqu'à ce qu'une personne soit désignée comme le représentant pouvant exercer le droit de vote.</p> <p>Les décisions de l'assemblée générale des associés sont prises à la majorité simple des associés présents ou représentés à l'assemblée générale.</p> <p>Une modification aux statuts ne peut intervenir que si ceux qui assistent à la réunion ou y sont représentés représentent au moins la moitié des Parts. A défaut, une seconde réunion doit être convoquée qui délibèrera valablement quel que soit le nombre de Parts présentes ou représentées. Toute modification des statuts requiert également un vote à la majorité de 75% des associés présents ou représentés à l'assemblée générale et le vote positif du Gérant.</p> <p>Pour déterminer les majorités aux assemblées générales, il n'est pas tenu compte des Parts pour lesquelles le droit de vote est suspendu, ni des votes blancs ou nuls.</p> |
| 3. Prix total des instruments de placement offerts.   | [●] [préciser si taxes incluses ou à ajouter]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.1 Date d'ouverture de l'offre.                      | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2 Date de clôture de l'offre.                          | <p>●</p> <p>Si le montant minimal n'est pas atteint à la date indiquée, l'Offreur s'engage à rembourser le candidat-associé du montant qu'il aurait payé et ce au plus tard dans les 15 jours calendriers après la date de clôture de l'offre.</p>                                                                                                                                                                       |
| 4.3 Date d'émission des instruments de placement.        | <p>Les instruments de placement seront émis à la constitution de l'Emetteur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5. Modalités de composition du Conseil d'administration. | <p>Le gérant de l'Emetteur est l'Offreur. Il est irrévocable, sauf en cas de faillite, de dissolution, de liquidation, de réorganisation judiciaire, ou dans les cas prévus impérativement par la loi.</p> <p>En cas de révocation ou de démission du gérant, l'assemblée générale, convoquée à l'initiative de l'associé le plus diligent, devra désigner un nouveau gérant conformément aux statuts de l'Emetteur.</p> |
| 6. Frais à charge de l'investisseur.                     | <p>●</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7. Allocation en cas de sursouscription.                 | <p>En cas de sursouscription, les souscripteurs seront retenus sur une base « premier arrivé, premier servi » (« <i>first come, first served</i> »). La date prise en compte pour l'établissement de ce classement est celle de la réception des fonds liés aux souscriptions.</p> <p>Les investisseurs surnuméraires arrivés en dernier seront remboursés intégralement.</p>                                            |

## B. Raisons de l'offre

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Utilisation projetée des montants recueillis.                                                                | L'offre d'un total de [●] EUR a pour but de financer l'acquisition de l'Immeuble (l'actif sous-jacent) ainsi que les travaux de rénovation nécessaires à la réalisation du projet de l'Emetteur, conformément au plan financier.            |
| 2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.                         | Les détails du financement de l'investissement et/ou du projet figurent dans le plan financier. Tel qu'il ressort du point 1 ci-dessus, les premiers investissements nécessaires à la réalisation du projet de l'Emetteur sont immobiliers. |
| 3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré                 | L'investissement identifié dans le plan financier sera financé, outre les apports des associés, par un crédit bancaire d'un montant de [●] EUR, comme indiqué dans le plan financier.                                                       |
| 4. Pour plus d'information vous pouvez consulter le plan financier ou vous votre demande à l'adresse email [●]. |                                                                                                                                                                                                                                             |

## IV. Informations concernant les instruments de placement offerts

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

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Nature et catégorie des instruments de placement. | Les instruments de placement sont des droits incorporels dans l'Emetteur (les « Parts »).                                                                                                                          |
| 2.1 Devise des instruments de placement.             | Euros.                                                                                                                                                                                                             |
| 2.2 Dénomination des instruments de placement.       | Parts                                                                                                                                                                                                              |
| 2.3 Valeur nominale des instruments de placement.    | 1 Part = [●] euros.                                                                                                                                                                                                |
| 2.4 Risque de fluctuation du prix du titre :         | Oui.                                                                                                                                                                                                               |
| 2.5 Plus-value                                       | La plus-value ne sera possible qu'en cas de cession de Parts, autorisée par le gérant conformément aux statuts de l'Emetteur, à un prix supérieur au prix de souscription ou en cas de distribution de dividendes. |

|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3. Modalités de remboursement.</p>                                                                         | <p><u>Démission</u><br/>Sauf accord du gérant, il ne pourra y avoir démission ou de retrait unilatéral d'un associé en dehors de la dissolution de l'Emetteur.</p> <p><u>Indivision</u><br/>Sous réserve d'une cession de Parts autorisée par le gérant dans les conditions prévues par les statuts de l'Emetteur (cf. <i>infra</i>), les associés devront rester en indivision quant à l'Emetteur et au patrimoine d'affectation pendant une période de dix (10) ans à partir de la date de signature de l'acte constitutif par les fondateurs de l'Emetteur ainsi que pendant toute la durée de l'Emetteur, telle que modalisée par les futurs statuts de l'Emetteur.</p> <p><u>Dissolution</u><br/>L'Emetteur pourra être dissout soit par l'expiration du terme, soit par décision de son gérant avant l'expiration du terme. Le gérant ne pourra dissoudre l'Emetteur que si l'immeuble a été préalablement cédé à un tiers et le prix obtenu par l'Emetteur.</p> <p><u>Liquidation</u><br/>En cas de dissolution de l'Emetteur, les associés sortiront de l'indivision à l'issue de la liquidation et le patrimoine d'affectation de l'Emetteur sera censé subsister pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la clôture de celui-ci.</p> <p>Après apurement des dettes, frais et charges éventuels de la liquidation, en ce compris la rémunération du gérant ou d'un autre personne chargée de la liquidation, la liquidation sera effectuée par le gérant, entre les associés, au prorata de leurs Parts respectives.</p> |
| <p>4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'Emetteur en cas d'insolvabilité</p> | <p>En cas de dissolution, de liquidation ou de faillite, le remboursement des Parts intervient en dernier rang, après le désintéressement complet de tous les autres créanciers de l'Emetteur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>5.Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.</p>                                                                                 | <p>Les Parts seront incessibles entre vifs, sauf en cas d'accord préalable du gérant de l'Emetteur. Seront néanmoins autorisées les cessions de Parts à cause de mort de l'associé ou les donations de Parts aux héritiers légaux de l'associé, en ce compris celles ayant pour effet de créer un démembrement de propriété.</p> <p>Tout transfert de Parts en violation des dispositions des statuts de l'Emetteur sera frappé de nullité.</p> <p><u>Régime matrimonial</u></p> <p>Sans préjudice de ce qui précède au sujet de la cessibilité des Parts, il sera précisé dans les futurs statuts de l'Emetteur que les Parts appartiendront aux associés qui en seront titulaires personnellement et resteront, du point de vue du régime matrimonial ou de tout régime assimilé, dans le patrimoine propre de chacun. Par conséquent, elles ne pourront entrer et être apportées dans une communauté ou société matrimoniale ou toute autre communauté ou société créée par une convention de vie commune de quelque nature qu'elle soit ou résultant d'un partenariat ou de toute autre forme de vie commune d'un associé.</p> <p>Les Parts ne pourront pas intervenir dans un décompte de partage en exécution d'un régime matrimonial légal, de conventions matrimoniales, de conventions de vie commune de quelque nature qu'elles soient, d'un partenariat ou de toute autre forme de vie commune d'un associé.</p> <p><u>Sûretés</u></p> <p>Nonobstant toute autre disposition contraire dans les futurs statuts, les associés s'engageront à ne pas consentir de sûreté de quelque nature que ce soit sur leurs Parts, ni sur les biens affectés au patrimoine de l'Emetteur, sauf accord du gérant et ce, tant lors de l'octroi de la sûreté que lors de son éventuelle réalisation par le créancier gagiste.</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>N/A</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7. Politique de dividende                | <p>L'Offreur tiendra une comptabilité appropriée à la nature et à l'étendue des activités de l'Emetteur et dressera annuellement, et pour la première fois en [●], dans les six mois suivant l'expiration de l'exercice comptable écoulé, un bilan et un compte de résultats de l'Emetteur durant ledit exercice comptable, faisant apparaître un résultat net (bénéfice ou perte) pour l'exercice concerné.</p> <p>L'Offreur pourra enregistrer des provisions appropriées pour couvrir les frais futurs de l'Emetteur.</p> <p>L'Offreur distribuera aux associés les revenus nets de l'Emetteur, après déduction de toutes les charges, en ce compris les provisions et la rémunération due au gérant conformément aux statuts.</p> <p>Toutes les distributions sont intégralement réparties aux associés au prorata des Parts dont ils sont titulaires et selon le régime fiscal qui leur est propre et ce conformément aux décisions adoptées par le gérant.</p> |
| 8. Date de la distribution du dividende. | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**V. Autres informations importantes**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Résumé de la fiscalité</p> | <p>La présente note d'informations ne prétend pas donner un exposé exhaustif du régime fiscal applicable à l'investissement ni des éventuelles incertitudes ou risques fiscaux qu'il comporte. Les investisseurs sont invités à consulter leurs conseillers fiscaux afin de les éclairer complètement.</p> <p><u>Investisseurs – personnes physiques</u></p> <p>La société interne ne possède pas la personnalité juridique, et par conséquent, elle ne peut être ni assujettie à l'impôt des sociétés, ni à l'impôt des personnes morales.</p> <p>Une règle de transparence fiscale est d'application aux sociétés sans personnalité juridique : en vertu de cette règle, tous les revenus obtenus par la société sans personnalité sont imposables chez leurs associés en proportion de leur part, comme si la société sans personnalité n'existait pas.</p> <p>Tous les revenus obtenus en l'occurrence par l'Emetteur seront donc imposables chez les associés, chacun en proportion de ses parts, comme si l'Emetteur n'existait pas.</p> <p>Les distributions par l'Emetteur ne sont pas imposables.</p> <p>Selon l'analyse réalisée par l'Emetteur (et son analyse uniquement, laquelle n'a pas fait l'objet d'un ruling ou d'une quelconque décision de l'administration fiscale), l'intervention de l'Emetteur ne devrait pas, à elle seule, impliquer de disqualification des revenus, qui devraient rester traités comme des revenus immobiliers lorsqu'ils l'auraient été en l'absence d'intervention de l'Emetteur. De même, les plus-values sur l'Immeuble ne seront imposables que lorsqu'elles l'auraient été en l'absence d'intervention de l'Emetteur. Il se peut, en fonction de la situation personnelle de l'associé, que les revenus reçoivent une autre qualification (revenus divers ou revenus professionnels).</p> <p><u>Investisseurs – personnes morales</u></p> <p>Les associés ayant pris la forme de sociétés ayant la personnalité juridique devront inclure les revenus issus de l'Emetteur dans leurs comptes annuels selon la méthode de l'intégration proportionnelle.</p> <p>Dans la mesure où des revenus seront intégrés dans les comptes de l'associé, ces revenus</p> |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Contrat à distance et droit de rétractation | La souscription des Parts par des consommateurs peut notamment se faire en signant électroniquement le formulaire de souscription fourni par l'Offreur ainsi que par échanges de courriels. Selon la FSMA, les Parts constituent toutefois des titres entrant dans les catégories d'instruments énumérées à l'article VI.58, § 2, du Code de droit économique, auxquelles le droit de rétractation ne s'applique pas. |
| Plainte concernant le produit financier :   | En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à<br>....<br><br>Si vous n'obtenez pas satisfaction, contactez le service de 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> ).                                                                     |
| Litige                                      | Tout différend relatif à l'interprétation, la validité ou le respect de la Note d'Information que l'Emetteur et les associés ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux de la Région de Bruxelles-Capitale.                                                                                                                                                           |