

Note d'information non réglementée sur l'offre d'actions par **CV "Friends Of Noordouest"**.



Ce document n'est pas un prospectus et n'a pas été vérifié ou approuvé par l'Autorité des services et marchés financiers. Ce document vous est proposé par la loi car nous mettons nos actions à disposition en ligne.

Période d'émission : du 26/06/2024 au 31/05/2025.

Dernière note de modification : 8/06/2025.

1 - INFORMATIONS GÉNÉRALES SOCIÉTÉ

Société coopérative Friends Van Noordouest (ci-après *CV Friends Van Noordouest*) avec le numéro d'entreprise 1009.516.513.

Avec siège social à :
Jacques Vandervleetstraat 40
1090 Jette

Fondateurs

Ben De Raes, domicilié à Jette
Charline Stoelzaed, domiciliée à Sint-Jans-Molenbeek
Laurens Vansteelandt, domicilié à Jette

Organisme légal

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

Outre les obligations découlant de la gestion collégiale, notamment la consultation, la gestion et le contrôle, les administrateurs peuvent répartir entre eux les tâches de gestion.

L'assemblée générale est tenue par tous les associés. Elle se réunit au moins une fois par an, cette réunion pouvant également être suivie en ligne.

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

L'organe de direction à la date de la dernière note d'amendement (8 juin 2025) est composé de :

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

Activités principales

Les activités principales de CV Vrienden Van Noordouest se limitent à l'achat de biens immobiliers et à la rénovation de ces biens pour les louer ensuite à une asbl à un prix de solidarité.

Informations financières sur l'émetteur

Les premiers états financiers ont été clôturés le 31 décembre 2024. A la date de la dernière modification de la présente note, la société en commandite Friends of Noordouest n'a pas de dettes.

2 - INFORMATIONS SUR LES ACTIONS OFFERTES

1° montant maximum pour lequel l'offre est faite ;	Le montant maximum pour lequel l'offre est faite est de 200.000 €. Si ce montant maximum est dépassé, l'offre sera interrompue. En cas de sursouscription, aucune action ne sera émise et les souscripteurs concernés seront remboursés.
2° conditions de l'offre ; le cas échéant, montant minimum pour lequel l'offre est faite ; le cas échéant, montant minimum et/ou maximum de souscription par investisseur ;	Le montant minimum par actionnaire est l'apport pour une action qui est de 1.000 € pour une action D, € 2.500 pour une action C et 5.000 € pour une action B. Un maximum de 5.000 € peut être souscrit pour des actions par actionnaire.
3° prix total des instruments d'investissement offerts ;	Le prix total des instruments d'investissement offerts est de € 200.000.
4° calendrier de l'offre : date de début et de clôture de l'offre, date d'émission des instruments d'investissement ;	La date de début de l'offre est le 26/06/2024. La date de clôture de l'offre est le 31/12/2025. CV Vrienden Van Noordouest se réserve le droit de clôturer cette offre de manière anticipée, e.a. en raison des conséquences d'une évolution brutale des conditions sur les marchés immobiliers et financiers. La date d'émission des instruments d'investissement est fixée au 30/06/2024 pour les premières souscriptions. D'autres émissions peuvent avoir lieu jusqu'au 31/12/2025 au plus tard, en fonction du moment de la souscription.
5° coûts à charge de l'investisseur ;	Il n'y a pas de frais à supporter par l'actionnaire.
6° raison de l'émission des actions.	Le projet d'achat et de rénovation de l'immeuble commercial situé Verhoevenstraat 34, 1000 Laeken. A la date de la dernière modification de la présente note (8 juin 2025), l'immeuble a été acquis et les travaux de rénovation sont en cours.

3 - PRINCIPAUX RISQUES INHÉRENTS A L'ÉMETTEUR ET AUX INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT OFFERTS, ET SPECIFIQUES A L'OFFRE EN QUESTION

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

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

4 - RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS ET AU SECTEUR

Marché immobilier

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

Travaux à réaliser

A la date de la dernière modification de la présente note d'information (8 juin 2025), une grande partie des travaux de rénovation initialement prévus ont déjà été réalisés. Toutefois, certains travaux sont encore nécessaires, notamment en ce qui concerne les volets, la charpente, le chauffage et la sécurité de l'immeuble. En ce qui concerne ces travaux programmés restants, aucune estimation professionnelle des coûts n'est disponible à l'heure actuelle. Cela implique que l'ampleur de la rénovation du bien dans un premier temps dépendra du financement disponible. L'inverse est également vrai : en fonction du coût des travaux, il peut être nécessaire de procéder progressivement, c'est-à-dire d'étaler les travaux sur plusieurs années, ou de rechercher un financement complémentaire. Cela a entre autres sur l'évolution de l'état du bien, et donc sur les activités qui y seront exercées, ainsi que sur le prix de revente éventuel en cas de dissolution prématurée ou de liquidation.

Risques liés aux réglementations

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

- La fiscalité applicable aux produits d'investissement pourrait évoluer dans un sens défavorable à l'actionnaire. En particulier, l'actionnaire devrait

Actuellement, l'actionnaire ne doit pas payer de précompte mobilier sur les plus-values réalisées sur les actions. Cela pourrait changer à l'avenir de telle sorte que l'actionnaire doive payer un précompte mobilier sur toute plus-value sur les actions et que l'actionnaire reçoive donc moins de remboursement sur une action que prévu.

- La fiscalité des entreprises et des biens immobiliers peut évoluer de manière à entraîner des coûts supplémentaires pour CV Vrienden Van Noordouest.
- Des règles d'urbanisme plus strictes pour les biens en cours de développement et des normes plus strictes pour les logements en termes d'énergie, de confort et d'utilisation de matériaux, entre autres, pourraient entraîner une hausse des coûts (d'investissement), une baisse des revenus et une baisse de la plus-value (latente) des projets immobiliers (achevés).

Conjoncture

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

Modèle d'entreprise

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

5 - RISQUES LIES A LA NATURE ET A LA VALEUR DES PARTS SOCIALES OFFERTES

Les titres proposés sont des actions et le montant investi sera ajouté aux fonds propres de CV Vrienden Van Noordouest. Les associés détenant une part B peuvent obtenir un retour sur leur investissement par le biais d'un dividende annuel, dans la mesure décidée par l'assemblée générale de CV Vrienden Van Noordouest.

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

Risques liés à la souscription d'actions

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

Risques en cas de dissolution et de liquidation de la société

Le capital représenté par les actions fait partie des fonds propres de CV Vrienden Van Noordouest. En cas de dissolution et de liquidation de la société, la part de séparation (la valeur des actions) ne sera remboursée qu'après paiement des dettes de la société.

des dettes de la société. Si, après le paiement de ces dettes, les actifs de la société sont insuffisants pour payer les actionnaires, le paiement sera effectué proportionnellement et il est donc possible que la valeur de l'action ne puisse pas être (entièrement) remboursée.

Risques inhérents au fait que les actions ne sont pas cotées sur un marché réglementé

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

Les droits et obligations liés à la détention des actions peuvent également évoluer en fonction des décisions des associés en assemblée générale (par exemple en modifiant les statuts).

6 - RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT DE REGLEMENTATION SUR LES COOPERATIVES

L'évolution de la réglementation, y compris celle relative au statut fiscal des parts sociales, peut affecter le fonctionnement de la société et son attractivité au regard de la situation des associés.

7 - RISQUES LIÉS AUX RESTRICTIONS AU RETRAIT OU AU RACHAT PARTIEL DES PARTS SOCIALES

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

- 1) L'actionnaire peut demander à la société de retirer tout ou partie de ses actions. Cette demande de sortie est soumise aux conditions suivantes :
 - L'actionnaire qui souhaite sortir ou demander le rachat partiel de ses actions doit le faire dans les six premiers mois de l'exercice.
 - Cette demande de retrait total ou partiel doit être adressée à l'organe de direction par courrier électronique à l'adresse de la société.
 - La sortie ou le retrait d'actions prend effet le dernier jour du sixième mois de l'exercice et le montant de la part de séparation doit être payé au plus tard le mois suivant.
- 2) La sortie ou le retrait d'actions n'est autorisé que dans la mesure où il n'a pas pour effet de réduire le nombre d'actionnaires à moins de trois. L'organe de gestion a également le droit de refuser la sortie si la situation financière de la société s'en trouve affectée, ce qui est laissé à l'appréciation de l'organe de gestion.

- 3) En outre, un actionnaire ne pourra pas demander un retrait partiel ou total au plus tôt trois (3) ans après la date d'achat/souscription d'une action.
- 4) En cas de décès, de faillite, d'insolvabilité manifeste, de liquidation ou de déclaration d'incapacité d'un actionnaire, celui-ci est réputé se retirer de plein droit à ce moment-là. Le membre ou, le cas échéant, ses héritiers, créanciers ou représentants récupèrent la valeur de sa part sociale conformément au paragraphe 1.
- 5) Un actionnaire qui ne remplit plus les conditions pour devenir actionnaire (du type d'actions qu'il détient) telles que définies à l'article 8 des statuts est réputé se retirer de plein droit à ce moment-là.

8 - RISQUES LIÉS À L'ORGANISATION DE L'ACTIONNARIAT ET À LA GOUVERNANCE

Les actions émises sont des actions d'une valeur nominale de € 1.000, € 2 500 ou 5 000 €, donnant droit à une voix à chaque actionnaire quel que soit le nombre d'actions qu'il détient. L'organe de direction pourra prendre des décisions d'investissement de manière indépendante et autonome, sans avoir à demander l'approbation des associés. Toutefois, l'organe de direction sera élu par les associés lors de l'assemblée générale.

9 - INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

Le projet d'achat de l'immeuble commercial situé Verhoevenstraat 34, 1000 Laeken, sera expliqué en détail lors de diverses soirées d'information et il sera possible de poser des questions. Les dates et les présentations seront disponibles sur le site web www.noordouest.brussels. Tous les associés existants seront informés par le biais de bulletins d'information. D'autres parties prenantes, telles que les résidents locaux et d'autres entreprises et organisations basées dans la région, seront également sensibilisées.