



## Note d'information relative à l'offre d'Obligations 2020 émise par CORTIBEL SCRL FS

Le présent document a été établi par CORTIBEL SCRL FS

Le présent document n'est pas un prospectus et n'a pas été vérifié ou approuvé par l'autorité des services et marchés financier.

Cette note d'information est correcte à la date du 23/09/2020.

**AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.**

**LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.**

### **Partie I : Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée.**

En achetant ce produit d'investissement, qui est une obligation, l'investisseur prête de l'argent à l'émetteur qui s'engage à rembourser le capital investi (hors frais) à l'échéance finale et à payer un coupon annuel. En cas de défaut (par ex. faillite) de l'émetteur, l'investisseur risque de ne pas récupérer les sommes auxquelles il a droit et de perdre le capital investi.

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

Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :	Hausse du prix de vente de l'immobilier Demande de garanties supplémentaires de la part des banques Surcouts des travaux Demande supplémentaire de la ville de Verviers
Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :	Pas de subventions directes Le Fonds du Logement de Wallonie octroie des subventions aux propriétaires désireux de réhabiliter ou de restructurer des biens immobiliers en logements sociaux. En contrepartie, les propriétaires acceptent de confier la gestion de ces logements à un organisme à finalité sociale. Le risque serait « un changement dans la politique du Fonds ».

Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	<p>CORTIBEL SCRL FS n'a pas de personnel, et la gestion de la société est assurée par le Conseil d'Administration et l'administrateur délégué à la gestion journalière qui est salarié en tant que directeur général chez NEUPRECONNECTINGJOBS GIE à FS.</p> <p>Si l'administrateur délégué (directeur général) quitte ses fonctions, un autre directeur général sera nommé. Le Conseil d'Administration de CORTIBEL devra veiller à garder la même ligne que dans le passé et choisir parmi les candidats au poste de directeur général celui qui se rapproche le plus des orientations de l'Assemblée Générale qui est de travailler sur trois axes (logement, formation et emploi). Cela permettra de garder l'unité et la solidarité du groupe.</p>
--	---

## Partie II : Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement.

### A. Identité de l'émetteur

1.1 Siège social et pays d'origine	Rue Bellaire 13, 4120 NEUPRE (Belgique)
1.2 Forme juridique	Société coopérative à responsabilité limitée et à finalité sociale.
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	BE 0823 126 162
1.4 Site internet	<a href="http://www.cortigroupe.be">http://www.cortigroupe.be</a>
2. Activités de l'émetteur	Immobilière Sociale
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.	Neupré Net Services SCRL FS Haute Meuse Net Services 2 SCRL FS Bip-Express SCRL FS SOWECSOM SA d'intérêt Public
4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.	Néant
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.	Jean Jacob : Président Hervé Samyn : Administrateur délégué Pierre David : Administrateur Edouard David : Administrateur Jean-Claude Barbier : Administrateur Marc Viatour : Administrateur
5.2 Identité des membres du comité de direction.	Néant
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	Hervé Samyn, Administrateur délégué
6. Montant global de la rémunération des	Le mandat des administrateurs est gratuit.

administrateurs et/ou délégué(s) à la gestion journalière pour le dernier exercice comptable et montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	
7. Concernant les personnes visées au point 4, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.	Aucune condamnation
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	Aucun conflits d'intérêts
9. Identité du commissaire aux comptes.	Pas de commissaire aux comptes.

## B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	« Les présents comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante ».
2. Fonds de roulement net.	<p>Au 31 décembre 2019 = - 317 857,42€</p> <p>Des compléments seront apportés via ces 3 possibilités :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Un opticash à ING</li> <li>2 Les sociétés membres de CORTIGROUPE : (groupe d'économie sociale) prêtent à CORTIBEL</li> <li>3. Les sociétés membres de CORTIGROUPE peuvent reprendre des parts dans CORTIBEL, 200.000€ peuvent être apportés en capital par les dix sociétés qui font partie de CORTIGROUPE</li> <li>4. CORTIBEL doit de l'argent à CORTIBAT et à LE CORTIL (la somme au 9ème mois est de 107.420,15€)</li> </ol>
3.1 Capitaux propres.	<p>Au 24 août 2020, les capitaux propres étaient de 2 218 890, 31 €.</p> <p>Le ratio de solvabilité (montant de fonds propres divisé par le total du bilan) permet d'estimer la proportion des fonds propres par rapport aux fonds étrangers. Pour Cortibel SCRL FS, il est de 0,4360 au 31 décembre 2019. Plus le ratio est élevé, plus l'organisation est indépendante.</p>

3.2 Endettement.	Au 24 août 2020 l'endettement total était de 2 700 696,06,61 € (dont 2 138 452,42€ de dettes à plus d'un an).
3.3 Date prévue du break-even. Cette date dépend du plan financier fourni par l'émetteur au comité de label. Ce plan financier est une projection qui dépend de nombreux facteurs dont la réalisation est incertaine.	2021
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.	CORTIBEL a signé une promesse d'achat pour une propriété à LAMBERMONT plus ou moins 6 000 m <sup>2</sup> qui comprend : - une conciergerie : AVS SCRL FS (IDESS) aura son siège social dans la conciergerie et utilisera une partie des garages pour les véhicules et le matériel et HMNS2 y installera une centrale de repassage dans le cadre des TS. - une grosse villa qui sera entièrement transformée en cinq logements : trois de quatre chambres, un de trois chambres et un de deux chambres, ces cinq logements seront mis à disposition d'une APL Verviétoise, ils seront proposés à des familles en grande difficulté de logements avec un accompagnement social obligatoire

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

#### A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	50 000€
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur.	100€
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur.	250 000€
2. Prix total des instruments de placement offerts.	250 000€
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	1/10/2020
3.2 Date de clôture de l'offre.	28/02/2021

3.3 Date d'émission des instruments de placement.	31/01/2021
4. Règle de vote et majorité spéciale (le cas échéant).	<p>Selon les statuts (article 16) : Chaque part donne droit à une voix. Toutefois, nul ne peut prendre part au vote pour un nombre de voix dépassant le dixième des voix attachées aux parts ou actions représentées. Ce pourcentage est porté au vingtième lorsqu'un ou plusieurs associés ont la qualité de membre du personnel engagé par la société.</p> <p>Selon les statuts (article 20) : (...) Sauf dans les cas prévus par la loi, les décisions de l'Assemblée sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées. A parité de voix, le Président de l'Assemblée a voix prépondérante.</p>
5. Modalités de composition du Conseil d'administration.	<p>Selon les statuts (article 22) : La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins, associés ou non, nommés par l'Assemblée Générale des associés pour une durée de cinq ans. Ils sont rééligibles.</p> <p>Ils sont en tout temps révocables par l'Assemblée Générale.</p> <p>Le mandat des administrateurs est gratuit sauf décision contraire de l'assemblée générale.</p> <p>En cas de vacance d'une place ou de plusieurs places d'administrateurs par suite de décès, démissions ou autre cause, les administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement. Dans ce cas, l'Assemblée Générale, lors de sa première réunion, procède à l'élection définitive.</p> <p>L'administrateur ainsi nommé achève le mandat de l'administrateur qu'il remplace.</p>
6. Frais à charge de l'investisseur.	0 €
7. Allocation en cas de sursouscription	Remboursement des derniers arrivés

## B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis.	<p>Le site sera acheté à 366 441€,  Les travaux ont été évalués à 659 454€ (avec imprévus).  TOTAL 1 025 895€</p>
--	---

	Les montants recueillis seront utilisés pour les travaux.
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	Montage financier : Augmentation de parts 50 000€ Obligations 200 000€ BRASERO 150 000€ Prêt SOWECSOM 250 000€ Prêt ING 200 000€ Subvention Fonds du Logement 210 000€ TOTAL 1 060 000€
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	Voir plus haut, toutes les sources sont déjà acquises. Les deux locataires AVS (bureau et garage) et HMNS2 (bureau et centrale de repassage) paieront 2 400€ (1 200 € x 2) de loyer par mois. Les cinq locataires privés paieront plus ou moins 400€ par famille donc 2 000€ de loyer par mois. Ce qui fait 4 400€ de loyer par mois donc on a 52 800€ de loyer annuel.

## Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	Obligation
2.1 Devise des instruments de placement.	€ (euro)
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Obligation 3 ans Obligation 6 ans Obligation 9 ans
2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	100€
3. Date d'échéance.	1 <sup>er</sup> février 2023 1 <sup>er</sup> février 2026 1 <sup>er</sup> février 2029
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Avant dernier rang
5. Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.	Aucun
6. Taux d'intérêt annuel et, le cas échéant, mode de détermination du taux d'intérêt	3 ans à 0.5% soit 0,35 % après retenue du précompte mobilier libératoire de 30 %

applicable au cas où le taux d'intérêt n'est pas fixe.	6 ans à 0.75 % soit 0,525 % net 9 ans à 1% soit 0,7% net
8. Date de paiement de l'intérêt.	1 <sup>er</sup> février 2023 1 <sup>er</sup> février 2026 1 <sup>er</sup> février 2029 A ces trois dates, le principal et les intérêts seront remboursés.

## Partie V : Autres informations importantes

Résumé de la fiscalité :	Un précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les intérêts.
Plainte concernant le produit financier	En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à « <i>Hervé SAMYN</i> : <a href="mailto:hsamyn@cortigroupe.be">hsamyn@cortigroupe.be</a> . » Si vous n'obtenez pas satisfaction, contactez le service médiation des consommateurs, North Gate II, Boulevard du Roi Albert II 8 Bte 1 à 1000 Bruxelles (Tel : 02 702 52 20, E-mail : <a href="mailto:contact@mediationconsommateur.be">contact@mediationconsommateur.be</a> ).