



- MODULAR CO-HOUSINGS -

Parts de catégorie B « Investisseurs »
émis par FitMyNest SCRL

Fiche d'information ACTION

1. Nature du produit

L'instrument offert est une action. En y souscrivant, l'investisseur devient propriétaire d'une partie du capital de l'émetteur. L'actionnaire est soumis au risque de l'entreprise et risque donc de perdre le capital investi. En cas de liquidation l'actionnaire passe après le créancier dans la répartition du produit de la vente des actifs, autrement dit la plupart du temps, il ne peut rien récupérer.

L'action a une durée de vie illimitée. Voir les risques pour les possibilités de remboursement.

En contrepartie, l'action donne droit à une quote-part du bénéfice éventuel de l'émetteur et l'actionnaire reçoit le cas échéant un revenu appelé dividende. Le montant du dividende dépend du profit réalisé par l'émetteur et de la façon dont il décide de le répartir entre mise en réserve et rémunération des actionnaires. L'action donne également un droit de vote à l'assemblée générale.

2. Principales caractéristiques du produit

| | |
|-----------------------------------|--|
| Emetteur : | FitMyNest SCRL |
| Prix : | 100 € |
| Types d'actions : | actions nouvelles |
| Période de l'appel : | Continu |
| Politique de dividende : | Le dividende distribué aux associés est modéré suivant les règles CNC ¹ |
| Valeur de la part au 16/03/2018 : | 100 € |

3. Description et but de l'offre

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Type d'offre : | Vente en souscription |
| Montant de l'offre : | 99.900 € |

¹ CNC : Conseil National de la Coopérative. "Le dividende octroyé aux associés sur les parts du capital social ne peut dépasser 6 pour cent de la valeur nominale (=montant investi) des parts sociales après retenue du précompte mobilier."

| | |
|--|--|
| Nombre d'actions offertes : | 999 parts de catégorie B |
| Seuil maximum de parts souscrites par investisseur : | 999 parts |
| Destinataire de l'offre : | Investisseur retail |
| Affectation du produit de l'offre par l'émetteur : | Le produit de l'offre sera affecté au fonds de roulement de la coopérative : il permettra à la coopérative de fonctionner le temps que les premières ventes significatives lui permettent de devenir rentable. |
| Période de l'offre : | Clôture anticipée de l'offre si le montant maximum de l'offre est atteint (99.900 €) |
| Allocation en cas de sursouscription : | Remboursement des derniers arrivés |
| Autres caractéristiques de l'offre : | Montant maximal de l'offre : moins de 100.000€/12 mois |

4. Description de l'émetteur et chiffres-clés

FitMyNest est une coopérative d'économie sociale ayant pour objectif de faciliter la construction d'habitats groupés modulaires pérennes en accompagnant les communautés sur le très long terme.

Le projet a été publiquement formalisé pour la première fois lors du Startup Weekend Brussels de juin 2014. Depuis, l'équipe interne et externe a grandi, rassemblant toutes les compétences pour développer avec succès son projet : gestion, marketing, financier, agent immobilier, architectes, gouvernance.

La coopérative a été créée en mars 2018 à la suite de son accompagnement par l'incubateur B-Sprouts d'octobre à décembre 2017. Elle accompagne déjà sa première communauté grâce à son partenaire BelCompetence ASBL. L'acquisition du premier terrain par cette communauté est prévue sous forme de Fondation pour le troisième trimestre 2018.

A l'issue de la construction, FitMyNest continuera d'accompagner techniquement et financièrement la communauté sur le très long terme à travers son ASBL sœur (à créer fin 2018).

La coopérative se rémunère sur la coordination de la promotion immobilière pour les Fondations et sur la coordination des services de suivi pour l'ASBL.

5. Risques de l'investissement

| | |
|---|--|
| Risque de crédit : | N/A |
| Risque de perte de la totalité du capital investi : | Oui. Ce risque dépend notamment de la capacité de la coopérative à amener les communautés à acquérir leurs terrains. Une limite de prise de risque à 6 mois de recherche active a été établie par les associées fondatrices. |
| Risque de liquidité : | La SCRL ayant été créée en mars 2018, il n'existe pas de bilan disponible. Les liquidités sont gérées en bon père de famille : les dépenses sont adaptées aux liquidités disponibles. La vitesse de croissance |

| | |
|---|--|
| | de la coopérative est ainsi soumise au volume de capitaux investis. |
| Possibilités de remboursement : | Ce remboursement aura lieu dans le courant de l'exercice au cours duquel auront été approuvés les comptes annuels déterminant la valeur de remboursement, à condition qu'il n'ait pas pour effet de mettre en péril la situation financière de la société, de réduire le capital social en dessous de la part fixe de celle-ci, ou de réduire le nombre des associés à moins de trois ; le remboursement peut-être ainsi postposé pour une durée inférieure à 3 ans, sans intérêts dus sur la somme en attente de remboursement. |
| Risque de fluctuation du prix du titre : | Oui, la valeur de rachat est fixée chaque année par l'assemblée générale ordinaire, appelée à statuer sur les comptes annuels. |
| Risques propres à l'émetteur - gouvernance : | Les risques d'erreur de gestion et d'indisponibilité des dirigeantes fondatrices sont couverts par un duo de deux administratrices déléguées aux compétences et aux mandats complémentaires. Les métiers nécessaires à la mission de l'entreprise sont répartis entre plusieurs partenaires spécialisés, étroitement impliqués dans le développement du projet. La gestion quotidienne est soutenue par un conseil d'administration, une assemblée générale, un groupe de concertation avec les partenaires, et un comité de conseil externe. |
| Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux : | Les risques commerciaux résident essentiellement dans la difficulté de trouver des clients. Les clients sont apportés par un écosystème existant d'apporteurs d'affaires. Les risques d'erreurs opérationnelles et légales sont limités par la mise en place d'un écosystème de partenariats avec des organisations professionnelles assez grandes pour permettre d'accompagner la croissance de la coopérative. |
| Date prévue du break-even | Fin 2018 |

Merci de consulter le plan financier de l'émetteur pour plus d'informations.

2. Frais

Aucun frais.

1. Résumé de la fiscalité

| | |
|-------------------------------------|---|
| Précompte mobilier : | Un Précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les dividendes. Les particuliers assujettis à l'impôt des personnes physiques sont toutefois exonérés de précompte mobilier sur la première tranche de 416,50 euros de dividende. Pour l'année de revenus 2018, exercice d'impôts 2019, le montant de l'exonération s'élève à 640€. Voir l'avis relatif à l'indexation automatique en matière d'impôts sur les revenus. — Exercice d'imposition 2019, Moniteur belge du 26 janvier 2018 p.6591). |
| Taxe sur les opérations de bourse : | 0,09% est prélevée en cas de sortie anticipée à l'initiative de l'investisseur. |

| | |
|------------------------------|---|
| Autres (tax shelter, etc.) : | FitMyNest SCRL remplit les conditions des réductions d'impôts belges du Tax shelter : les investissements en actions dans la coopérative sont déductibles à hauteur de 45% s'ils restent placés pendant au moins 48 mois, et avec un maximum de 30% des capitaux de la coopérative ; nous limitons l'investissement individuel à 20 000€. |
|------------------------------|---|

2. Informations pratiques

En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à Marina Aubert m.aubert@fitmynest.com +32 (0)477 97 82 35.

Si vous n'obtenez pas satisfaction, contactez le service médiation des consommateurs, North Gate II, Boulevard du Roi Albert II 8 Bte 1 à 1000 Bruxelles (Tel : 02 702 52 20, E-mail : contact@mediationconsommateur.be).

Quel produit d'épargne et quelle rémunération correspond à vos besoins ? Consultez le site internet d'éducation financière de la FSMA: www.wikifin.be.

Conformément à la réglementation en vigueur, la présente fiche d'information ne devait pas être approuvée préalablement par la FSMA.

Toute décision d'acheter le produit concerné doit être fondée sur un examen exhaustif de tous les documents pertinents contenant des informations contractuelles ou précontractuelles.

Cette fiche d'information est correcte à la date du 16/04/2018

FitMyNest SCRL, 10 place de la minoterie, 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Belgique, RPM Bruxelles - TVA BE 0692.786.866, tél. : 0477 97 82 35