

## Note d'information

**Note d'information concernant un prêt subordonné standardisé accordé par solarbuild pour un montant total de 300 000 euros**

**Ce document a été rédigé par Solarbuild BV.**

**Date du présent document : 06/09/2021.**

**Ce document n'est pas un prospectus et n'a pas été contrôlé ou approuvé par l'autorité des services et marchés financiers.**

**Avertissement : l'investisseur court le risque de perdre la totalité ou une partie de son investissement et/ou de ne pas obtenir le rendement attendu.**

**Les instruments d'investissement ne sont pas cotés : il est possible que l'investisseur rencontre de grandes difficultés à vendre sa position à un tiers s'il le souhaite.**

### Section 1 – Principaux risques inhérents à l'émetteur et aux instruments accordés, qui sont propres à l'offre en question

**Description des principaux risques spécifiques à l'offre et de leur effet potentiel sur l'émetteur, l'éventuel garant, tout instrument sous-jacent et les investisseurs.**

#### 1.1. Principaux risques liés à l'émetteur

- Risques liés à la construction des bornes de recharges

Pour la construction des installations, Solarbuild dépend d'EnergyVision (risque éventuel de retard dans les travaux de construction), des fabricants (risque éventuel de non-livraison des matériaux) et des situations propres au chantier (problèmes éventuels de raccordement des installations du réseau électrique, erreurs de conception, conditions météo défavorables, poursuites judiciaires intentées par des tiers, etc.).

- Risques liés à la demande de recharge électrique

La demande de recharge électrique et l'offre de bornes de recharge sont en forte croissance. Le nombre de voitures électriques va fortement augmenter dans les années à venir maintenant qu'il apparaît que toutes les voitures de société doivent être neutres en CO2 d'ici 2026. De plus, les grandes villes comme Bruxelles mettent en place des zones à faibles émissions pour éloigner les voitures polluantes et les consommateurs sont de plus en plus conscients de l'importance des voitures électriques. Dans le même temps, rien ne garantit que les utilisateurs trouveront leur chemin vers nos bornes de recharge.

- Risques liés au prix de la recharge électrique

Le prix de vente de la recharge électrique est déterminé par le prix d'achat de l'électricité et par le prix du marché de la recharge électrique.

- Risque de crédit lié aux clients finaux de Solarbuild

Étant donné que le modèle commercial vise un grand nombre de clients avec des prêts relativement non élevés, le risque de crédit est limité.

- Risques liés aux parties concernées

Il est possible qu'un fournisseur, un sous-traitant, un assureur, un client ou toute autre partie intéressée de Solarbuild ne respecte pas ses accords et obligations. Il est également possible que, malgré le soin apporté à l'établissement des différents accords et contrats, une divergence d'opinions apparaisse. Cela pourrait affecter la capacité de remboursement.

- Risque lié aux défaillances techniques

Il est possible que les installations exploitées par Solarbuild ne fonctionnent pas correctement en raison de défauts techniques ou technologiques. Cependant, Solarbuild confie ce risque à EnergyVision, qui est responsable de la construction et possède une grande expertise dans ce domaine. Les matériaux sont achetés auprès d'entreprises internationales dont la réputation est excellente. Solarbuild et son fournisseur EnergyVision peuvent compter sur des garanties de produits étendus.

- Risques fiscaux et juridiques

Il est possible que les autorités locales, régionales ou fédérales décident d'introduire ou d'augmenter certaines taxes qui pourraient avoir un impact direct sur les activités de Solarbuild. Par ailleurs, les activités de Solarbuild sont soumises à des lois, règles et prescriptions spécifiques qui sont susceptibles d'être modifiées.

- Assurance et risques non assurés

Toutes les installations sont assurées, pendant la construction comme pendant l'exploitation. Cependant, il est impossible d'assurer tous les risques liés à l'exploitation des installations. Les guerres et les attentats, par exemple, ne sont pas assurables.

- Risque lié à l'octroi d'un crédit à Solarbuild

Solarbuild est solidement capitalisé (17 millions EUR de fonds propres en date du 31/12/2020) et n'a pas de dette de solvabilité à 88% (Capitaux propres / Total bilan). Le risque lié à l'octroi de crédit est donc limité.

- Risque de subordination aux banques

Ce prêt est subordonné aux crédits bancaires de Solarbuild. Cette subordination implique que le remboursement de ce prêt ne peut avoir lieu avant le remboursement du financement bancaire.

## 1.2. Principaux risques liés à l'instrument d'investissement proposé

- Crédit bullet

L'instrument d'investissement proposé est un crédit subordonné standardisé de type « bullet », ce qui signifie que le capital est entièrement remboursé au terme du prêt (in fine). Ce type de remboursement se caractérise par un risque plus élevé qu'un prêt à amortissement constant.

- Illiquidité et absence de possibilité de remboursement anticipé

La revente de la créance est très incertaine. Brusol Connect n'organise pas de marché secondaire. C'est aux investisseurs qu'il incombe, le cas échéant, de trouver un acheteur. Il n'existe pas de méthode d'évaluation prédéfinie.

Les montants empruntés sont immobilisés jusqu'à la fin du contrat de prêt. Aucun remboursement anticipé ne peut être réclamé, même si la situation de l'émetteur venait à se détériorer.

- Subordination relative au prêt proximi

Le prêt proximi est subordonné aux dettes existantes et futures de l'emprunteur.

**1.3 Ces risques peuvent affecter la solvabilité et la liquidité de l'émetteur, exposant les investisseurs aux potentielles conséquences suivantes:**

- Risque de perte totale ou partielle du capital

Si l'emprunteur n'est pas en mesure de rembourser le capital, l'investisseur peut récupérer 30 % du capital dû sous la forme d'un crédit d'impôt unique (garantie du gouvernement bruxellois dans le cadre du prêt proxi).

- Risque de défaut de paiement ou de paiement différé des intérêts
- Toute augmentation du taux d'intérêt pendant la période de détention des fonds investis peut entraîner une perte d'opportunité. Il est conseillé de ne prêter qu'une fraction de votre épargne disponible.

**Section 2 – Informations sur l'émetteur et le fournisseur des instruments d'investissement**
**A. Identité de l'émetteur**
**1° Siège social, forme juridique, numéro d'entreprise ou équivalent, pays d'origine et, le cas échéant, site Web de l'émetteur**

Solarbuild est une société à responsabilité limitée (SRL) dont le siège social est situé avenue du Laerbeek 74, 1090 Jette, Belgique. Son numéro d'entreprise est BE0672.642.540. Le site Web (du groupe Solarbuild/EnergyVision) est [www.brusol.be](http://www.brusol.be).

**2° Description des activités de l'émetteur**

La mission de Solarbuild consiste à offrir aux entreprises et aux ménages belges (principalement en Région de Bruxelles-Capitale) des solutions de financement tiers pour l'installation de panneaux photovoltaïques et de stations de recharge. Solarbuild exploite les installations et récupère son investissement par la vente de certificats verts ou d'énergie verte. Pour les bornes de recharge, Solarbuild rentabilisera son investissement grâce aux sessions de recharge des clients.

**3° Pour autant que cette information soit connue de l'émetteur ou du demandeur de l'admission à la négociation, identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur et importance des participations qu'elles détiennent (exprimée en pourcentage du capital)**

Les personnes suivantes détiennent plus de 5% des actions: Maarten Michielssens (20%), Hassan Mourhit (20%), Koen Decourt (20%), Maqsud Bilal (20%) et Xavier Verbeken (10%)

**4° Concernant les transactions entre l'émetteur et les personnes visées au point 3° et/ou les parties liées autres que les actionnaires, pour les deux derniers exercices et l'exercice en cours:**

- la nature et l'étendue de toutes les transactions qui, individuellement ou conjointement, sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les transactions ne sont pas conclues dans des conditions de concurrence normales, des explications sont fournies. Pour les prêts en cours, y compris les garanties de toute nature, le montant en cours est indiqué;
- le montant ou le pourcentage que représentent les transactions concernées dans le chiffre d'affaires de l'émetteur,

ou une déclaration négative appropriée.

Solarbuild reçoit un prêt subordonné à la fois d'EnergyVision NV et de Terra Energy Holding NV. Les taux d'intérêt sont conformes au marché et inférieurs au taux d'intérêt proposé dans l'emprunt subordonné qui fait l'objet de la présente note d'information.

**5° Identité des membres de l'organe d'administration légal de l'émetteur (indication des représentants permanents dans le cas des administrateurs) et du management**

Maarten Michielssens et Koen Decourt, administrateurs

- 6° Concernant le dernier exercice complet, montant total de la rémunération des personnes visées au point 5°, et montant total des sommes réservées ou affectées par l'émetteur ou ses filiales au paiement de pensions ou d'avantages similaires, ou déclaration négative appropriée:**

Les mandats des administrateurs ne sont pas rémunérés.

- 7° Pour 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, ou déclaration négative appropriée:**

Les personnes visées au point 4° n'ont pas fait l'objet de condamnations telles que visées 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.

- 8° Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées aux points 3° à 5° ou avec d'autres parties liées, ou déclaration négative appropriée:**

Il n'existe pas de conflit d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées aux points 3° à 5° ou avec d'autres parties liées.

- 9° Le cas échéant, identité du commissaire aux comptes:**

/

## **B. Informations financières sur l'émetteur**

- 1° Si les comptes annuels d'un ou des deux exercices n'ont pas été contrôlés conformément à l'article 13, §§ 1 ou 2, 1° de la loi du [...], mention suivante : « Ces comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été vérifiés par un commissaire aux comptes et n'ont pas fait l'objet d'un examen indépendant. »**

Ces comptes annuels relatifs à l'exercice 2020 n'ont pas été vérifiés par un commissaire aux comptes et n'ont pas fait l'objet d'un examen indépendant.

- 2° Déclaration de l'émetteur selon laquelle, à son avis, le fonds de roulement est suffisant pour faire face à ses besoins actuels pendant les douze prochains mois ou, dans le cas contraire, la manière dont il entend fournir le fonds de roulement supplémentaire nécessaire;**

L'entreprise Solarbuild déclare que de son point de vue, le fonds de roulement net est suffisant pour remplir ses obligations actuelles.

- 3° Aperçu de la capitalisation et de l'endettement (avec précision des dettes avec et sans garantie et des dettes couvertes par l'assurance et non couvertes par l'assurance) jusqu'à 90 jours avant la date du document. L'endettement comprend également les dettes indirectes et conditionnelles;**

L'entreprise Solarbuild déclare que ses fonds propres s'élèvent à 20 071 461 € et sa dette à 2 862 426 € au 31/08/2021. Les dettes sont réparties comme suit:

- 1 112 035 € de dettes à plus d'un an dont 245 821 € de dettes bancaires et 866 214 € de dettes subordonnées aux entreprises associées.
- 1 750 391 € de dette à un an maximum. Ces dettes sont réparties comme suit :
  - Dettes bancaires et autres : 94 850 €
  - Dettes commerciales : 1 636 724 €
  - Dettes fiscales, salariales et de sécurité sociale : 18 817 €

- 4° Description de tout changement significatif de la situation financière ou commerciale intervenu depuis la fin du dernier exercice auquel se rapportent les comptes annuels visés au point 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée.**

Il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale depuis la fin du dernier exercice auquel se rapportent les comptes annuels visés au point 1° ci-dessus.

**C. Identité du fournisseur**
**1° Siège social, forme juridique, numéro d'entreprise ou équivalent, pays d'origine et, le cas échéant, site Web de l'émetteur**

Solarbuild est une société à responsabilité limitée (SRL) dont le siège social est situé avenue du Laerbeek 74, 1090 Jette, Belgique. Son numéro d'entreprise est BE0672.642.540. Ses sites Web sont [www.brusol.be](http://www.brusol.be) et [www.brusolconnect.be](http://www.brusolconnect.be).

**2° Description de la relation éventuelle entre le fournisseur et l'émetteur**

Ne s'applique pas

**Section 3 – Informations sur la fourniture des instruments d'investissement**
**A. Description de l'offre**
**1° Montant maximal pour lequel l'offre est faite**

300.000 €

**2° Montant minimal pour lequel l'offre est faite**

150.000 €

Montant minimal de la souscription par investisseur

1.000 €

Montant maximal de la souscription par investisseur

75.000 €

Dans le cadre du prêt proxi, le montant total du capital prêté ou mis à disposition par un investisseur dans le cadre d'un ou de plusieurs nouveaux prêts proxi au cours de la même année calendrier ne dépasse pas 75 000 € (disposition temporaire en raison de la crise du COVID-19).

**3° Coût total des instruments d'investissement proposés**

Spécifique à chaque investisseur, entre 1 000 € et 75 000 €, par tranche de 1 000 €.

Le paiement doit être effectué au moment de l'émission de l'instrument d'investissement. Les instructions de paiement sont envoyées à l'investisseur au moment de la souscription en ligne.

En cas de sur-souscription, le promoteur se réserve le droit d'annuler les créances établies au-delà du montant à financer (300 000 €).

Les annulations s'effectueront selon l'ordre de souscription (premier arrivé, premier servi).

En cas d'annulation, le montant de l'investissement, s'il a déjà été transféré, sera entièrement remboursé à l'investisseur.

**4° Calendrier de l'offre**

Date d'ouverture de l'offre : 15/09/2021 - 12h00. Offre publique.

Date de clôture de l'offre : 31/10/21. Si le seuil de réussite n'est pas atteint au 31/10/2021, les fonds levés seront restitués aux investisseurs. Si le montant maximum est atteint avant cette date, l'offre sera clôturée plus tôt.

Date d'émission des instruments d'investissement : Les instruments d'investissement seront émis le jour de la souscription de chaque investisseur.

**5° Coûts supportés par l'investisseur**

Aucun. Il n'y a pas de frais d'administration, de gestion ou autres à payer.

## B. Raisons de l'offre

### 1° Description de l'utilisation proposée pour les montants collectés

Les fonds levés dans le cadre de cette offre seront utilisés pour participer au financement de la toute première station de recharge en Région bruxelloise avec une combinaison de bornes de recharge « rapides » et ultra-rapides. Cette station de recharge est située au siège social de Brusol, à l'Avenue du Laerbeek 74 à Jette.

### 2° Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre doit réaliser ; indication du fait que le montant de l'offre est suffisant ou non pour réaliser l'investissement ou le projet visé

Ce projet nécessite un investissement total de 700 000 € pour l'achat et l'installation de bornes de recharge, plus les frais de sécurité, d'assurance et de traitement administratif.

Le montant de cette offre est complété par d'autres sources de financement (voir ci-dessous).

### 3° Le cas échéant, autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet visé

Les sources de financement de l'investissement sont les suivantes:

- Fonds propres ou prêts subordonnés : 350 000 €
- Crowdfunding Brusol Connect : 300 000 €
- TOTAL : 700 000 €

Si tous les fonds visés ne sont pas réunis, mais que le seuil de réussite de 100 000 € est atteint, Solarbuild 8000 complètera son financement en fonds propres ou en prêt subordonné.

## Section 4 – Informations sur les instruments d'investissement proposés

### A. Caractéristiques des instruments d'investissement proposés

#### 1° Nature et catégorie des instruments d'investissement

Prêts subordonnés standardisés.

#### 2° Devise, dénomination et valeur nominale

Euros. La valeur nominale de chaque souscription est égale au montant emprunté par chaque investisseur.

#### 3° Échéance, durée et modalités de remboursement de l'instrument d'investissement

La dernière annuité est fixée au XX/XX/20XX.

Le capital est remboursé à la fin du prêt (accumulation de capital) et les intérêts sont payés annuellement à l'échéance, selon le tableau de remboursement simulé pour chaque investisseur avant la souscription et sous réserve de l'application de la subordination.

Le montant total du prêt et les intérêts éventuels ou le montant restant en cas d'échéances déjà payées seront immédiatement exigibles d'avance, notamment en cas de :

- Cessation de l'activité de l'émetteur pour quelque raison que ce soit ;
- Dissolution de la structure juridique de l'émetteur ;
- Manquement à l'une des obligations de l'émetteur au titre du contrat qui affecte sa capacité de remboursement. En cas de remboursement anticipé, le contrat sera automatiquement résilié.

#### 4° Classement des instruments d'investissement dans la structure du capital de l'émetteur en cas de faillite

Le prêt proxi est subordonné aux dettes existantes et futures de l'emprunteur.

**5° Restrictions éventuelles au libre transfert des instruments d'investissement**

Il n'existe pas de restrictions éventuelles au libre transfert des instruments d'investissement. Cependant, Brusol Connect n'organise pas de marché secondaire.

**6° Taux d'intérêt annuel**

Le taux d'intérêt brut est fixé à 1,75 %.

Si l'investisseur est assujéti à l'impôt des personnes physiques et remplit les conditions du prêt proxi, par exemple en résidant en Région de Bruxelles-Capitale conformément à l'article 5/1, § 2 de la loi spéciale de financement, il peut bénéficier d'une réduction d'impôt annuelle de 4 % pendant les 3 premières années, et de 2,5 % pour les années suivantes.

Le précompte mobilier est applicable aux montants des intérêts perçus pour des prêts accordés par des personnes physiques ayant leur résidence fiscale en Belgique. Cet impôt s'élève actuellement à 30 %. Il est définitif et prélevé à la source, ce qui signifie que l'investisseur ne doit pas le déclarer dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.

**7° Si applicable, politique en matière de dividendes**

Non applicable.

**8° Dates de paiement des intérêts ou dividendes**

Les intérêts sont payés selon le tableau de remboursement simulé pour chaque investisseur avant la souscription.

**9° Le cas échéant, négociation des titres sur une MTF**

Non applicable.

**Schéma indicatif de remboursement pour un investissement de 1 000 €  
(les intérêts indiqués sont bruts)**

Capital:	1.000,00 €	Date de début:	31/10/2021
Durée (en années):	8	Type de rembourseme	Remboursement unique
Intérêt:	1,75%	Periodocité:	en une seule fois au terme

Echéance	Date d'échéance	Solde	Capital	Intérêt (*)	Total
1	30/10/2022	1.000,00 €		17,50 €	17,50 €
2	30/10/2023	1.000,00 €		17,50 €	17,50 €
3	30/10/2024	1.000,00 €		17,50 €	17,50 €
4	30/10/2025	1.000,00 €		17,50 €	17,50 €
5	30/10/2026	1.000,00 €		17,50 €	17,50 €
6	30/10/2027	1.000,00 €		17,50 €	17,50 €
7	30/10/2028	1.000,00 €		17,50 €	17,50 €
8	30/10/2029	1.000,00 €	1.000,00 €	17,50 €	1.017,50 €
	<b>TOTAL</b>		<b>1.000,00 €</b>	<b>140,00 €</b>	<b>1.140,00 €</b>

## Section 5 – Toutes les autres informations importantes à communiquer oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs

### A. Condition suspensive

La convention est soumise à la condition suspensive suivante : Condition suspensive liée au seuil de réussite de la collecte de fonds : Si le seuil de réussite de la collecte de fonds n'est pas entièrement souscrit au 31/10/2021, les investissements déjà déposés sur le compte séquestre au nom du développeur du projet seront restitués aux investisseurs.

### B. Modalités pratiques du prêt proxi

Lorsqu'un investisseur souscrit à ce projet via Brusol Connect, il reçoit un contrat de prêt pro-forma. Brusol Connect enregistre ensuite les prêts auprès de Finance&Invest Brussels. Afin d'activer définitivement l'avantage fiscal, les prêteurs devront signer le contrat de prêt final auprès de Finance&Invest Brussels. Brusol Connect se charge du suivi et de la gestion de ces procédures, en étroite collaboration avec les investisseurs.

### C. Conditions auxquelles l'investisseur doit satisfaire pour bénéficier des avantages fiscaux du prêt proxi

À la date de clôture du prêt proxi, l'investisseur doit remplir les conditions suivantes :

- L'investisseur est une personne physique qui souscrit le prêt proxi en dehors du cadre de ses activités professionnelles ou commerciales ;
- L'investisseur n'est pas un employé de l'emprunteur ;
- Si l'emprunteur est un travailleur indépendant, l'investisseur ne peut être son conjoint ou cohabitant ; et
- Si l'emprunteur est une personne morale, l'investisseur ne peut être actionnaire de cette dernière, ni être nommé ou agir en tant qu'administrateur, gérant ou titulaire d'un mandat similaire au sein de cette personne morale. Le conjoint ou cohabitant légal du prêteur ne peut être actionnaire, ni être nommé ou agir en tant qu'administrateur, gérant ou titulaire d'un mandat similaire au sein de la personne morale prêteuse.
- Pendant toute la durée du prêt proxi, l'investisseur ne peut être emprunteur d'un autre prêt proxi.
- L'investisseur est soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, tel qu'établi dans la Région de Bruxelles-Capitale.

\* \* \*

### ANNEXES

- Comptes annuels pour l'exercice 2020
- Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux n° 2020/045 du 19 juin 2020 relatif au prêt proxi.