

**Note d'information relative à l'offre de d'obligations subordonnés à 20 ans (2025-2045)
pour et par Racines SC**

Le présent document a été établi par Racines, société coopérative.

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 12 mars 2025.

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT.

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 mensuellement jusqu'à l'échéance finale. 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 :	<p style="text-align: center;"><u>Description générale de Racines</u></p> <p>Racines poursuit la finalité coopérative suivante : permettre de sortir définitivement un bien de la spéculation immobilière (garantir autant que faire se peut la non revente du bâtiment qui sera ainsi acquis), et permettre sa gestion par ses usagers (les fondatrices et celles qui lui succéderont peut-être). L'usage sera confié à une ou plusieurs associations, collectifs ou personnes œuvrant à, et soutenant la transformation sociale dans une optique de solidarité, d'écologie politique, sociale et populaire, ainsi que de lutte contre toute forme de domination et de discrimination.</p> <p>Le bien immobilier correspondant aux besoins des 4 fondateurs et de leurs partenaires n'est pas encore identifié et devra se trouver en province de Liège.</p> <p>Un plan d'affaires et un plan financier détaillés sont établis et décrivent les activités et chiffres clés du projet.</p> <p>Le plan financier intègre tous les produits et charges estimés et prévus dans le cadre de l'acquisition foncière et du développement du projet.</p>
---	---

	<p>En vue d'acquérir et d'aménager un bâtiment en province de Liège (à trouver), qui sera occupé <i>a priori</i> par les 5 partenaires de la coopérative (dont l'IGL¹ et le GLS²), Racines lance une offre d'obligations pour maximum 600.000€ (conformément à la présente note).</p> <p><u>Risques liés à l'investissement, return, impact et liquidité</u> Les risques liés au développement et à l'exploitation du projet de Racines comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un risque de diminution de budget affectable au projet dû à une levée de fonds insuffisante. En effet, moins la coopérative obtiendra du financement via l'émission d'obligations, plus elle devra recourir au système bancaire classique qui coûte plus cher en intérêts (et nécessite pour son activation la prise de garanties et le fait de trouver en amont le bâtiment à acheter et rénover). L'impact sera alors une diminution de budget ; • La difficulté à trouver le bâtiment adéquat avec un budget limité qui nécessite de trouver la perle rare ou de réduire les ambitions infrastructurelles de Racines (par exemple : réduire la capacité de la plus grande salle de réunion de 50 à 30 personnes) ; • Le dépassement des budgets d'acquisition et/ou de travaux (par exemple : imprévus techniques apparaissant en cours de projet). <p>Les risques précités peuvent mener la coopérative à une situation financière délicate où elle ne serait pas en mesure de rembourser les obligations à l'échéance.</p> <p><u>Face à ces risques, les mesures d'atténuation suivantes sont adoptées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La mise en place de pré-accords avec des organismes bancaires qui complèteront le financement du budget nécessaire à la bonne fin du projet (moyennant le cas échéant adaptation du plan financier, notamment des loyers) ; • Un suivi du plan financier et des coûts d'acquisition et de travaux dans l'immeuble (une fois définis et donc une fois notamment que le bâtiment propice au projet sera trouvé) ; • Des suivis détaillés des budgets et de la ligne de trésorerie ; • Une activation des réseaux des organisations fondatrices de Racines pour assurer le succès de la présente émission obligataire. <p><u>Risques opérationnels</u> Les risques opérationnels pour la gestion et le développement du projet sont l'absence de personnel dédié et partant de forces vives</p>
--	---

¹ Intergroupe liégeois des maisons médicales.

² Le SISD de Liège Huy Waremme, Plate-forme de concertation, d'information et de soutien pour les acteurs des soins et de l'aide du secteur ambulatoire.

	<p>pour la mise sur pied du projet. La coopérative a été constituée par des associations qui ont un intérêt direct au succès du projet de Racines. Pour atténuer le risque de manque de forces vives, il est prévu que les associations fondatrices affectent une partie du temps de travail de leur personnel au suivi du projet et que les missions de chaque partie prenante soit dûment identifiée pour permettre la réalisation du projet, de l'acquisition à l'occupation du bâtiment, en passant par la phase travaux. Il en va de l'intérêt de toutes les parties prenantes.</p> <p>En pratique, la gestion de la coopérative et donc de son projet se fera avec son unique administratrice : l'ASBL Les Tiges, constituée le 28 janvier 2025 qui a pour unique but de réunir les ASBL qui occuperont l'immeuble à trouver en province liégeoise et d'administrer Racines (réaliser son objet social).</p> <p>Les représentant·e·s actuel·le·s des associations fondatrices qui œuvrent depuis le début et qui vont poursuivre la mise en place du projet ont des compétences de gestionnaires administratifs et financiers, de juristes, de chargé·e·s de projet et de coordination. Leurs compétences seront mises à disposition du projet par le biais de l'ASBL Les Tiges (administratrice de Racines). Les personnes concernées ont de l'expérience en gérance immobilière et en gestion financière et gèrent déjà actuellement leurs locations d'infrastructures, si bien que le projet est tout à fait réaliste et réalisable.</p> <p><u>Risques liés à la (non-)occupation partielle du bâtiment</u></p> <p>Une société immobilière s'expose souvent à un risque de non-occupation de tout ou partie des lieux, qui peut entraîner une perte conséquente de revenus. Le risque d'exploitation de non-utilisation d'une partie du bâtiment que Racines acquerra et rénovera est toutefois faible vu l'engagement des organisations fondatrices et de leurs partenaires à occuper les lieux.</p> <p><u>Risque d'exploitation lié à l'insolvabilité et/ou au départ des organisations locataires</u></p> <p>Il se peut que les organisations locataires (les ASBL partenaires du projet) qui occuperont le bâtiment soient en difficultés financières. En cas d'insolvabilité d'un ou plusieurs locataires, cela mettra à mal la santé financière de Racines. Ces risques sont assez faibles ici vu la bonne santé financière des organisations concernées. Les mesures d'atténuation de ce risque d'exploitation seront prises en temps voulu par la coopérative mais elle prévoit déjà :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un suivi minutieux de ses créances envers les locataires (avec rappel, mise en demeure, suivi judiciaire, etc.) et du respect des modalités des baux signés ; et • Des contacts réguliers avec les locataires, inhérents au fait qu'elles sont aussi fondatrices ou partenaires de la coopérative Racines (pour anticiper tout possible départ des lieux), et membres de l'ASBL Les Tiges.
Risques propres à	Néant. La coopérative Racines ne compte pas obtenir et donc

l'émetteur - liés aux subventions :	dépendre de subsides pour la réalisation de son projet immobilier.
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	<p>La gestion du projet immobilier envisagé nécessite un suivi approprié et du temps de travail.</p> <p>Il y a un risque de non-disponibilité de certains représentants des fondateurs à l'organe d'administration de l'ASBL Les Tiges qui est l'administratrice unique de la coopérative Racines.</p> <p>Lors de la constitution de l'ASBL Les Tiges en vue de la mise en place du projet de Racines, tous les organes d'administration des ASBL fondatrices (qui ont constitué tant Les Tiges que Racines) ont toutefois marqué leur engagement à tenir des réunions mensuelles et traiter en temps voulu dès que requis les questions opérationnelles. Ce type de fonctionnement reflète une gouvernance collective, agile et dynamique. En pratique donc, l'organisation d'une concertation régulière donnera une capacité de réactivité agile et proche des réalités rencontrées pour la réalisation du projet de Racines.</p>
Autres risques :	Pas d'autres risques identifiés.

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 Comhaire 63, 4000 Liège, Belgique
1.2 Forme juridique	Société coopérative
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	1019.369.634
1.4 Site internet	www.projetracines.be
2. Activités de l'émetteur	<p>Racines est une coopérative immobilière dont les activités sont l'acquisition, la rénovation et mise en location de biens immeubles.</p> <p>Conformément à l'article 3 de ses statuts (quant aux finalités sociales de Racines), la coopérative a plus particulièrement pour but de permettre de sortir définitivement un bien de la spéculation immobilière (garantir autant que faire se peut la non revente du bâtiment qui sera ainsi acquis), et permettre sa gestion par ses usagers (les fondatrices et celles qui lui succéderont).</p> <p>Pour le projet immobilier porté par Racines, l'usage (l'occupation donc) sera confié à une ou plusieurs associations, collectifs ou personnes œuvrant à, et soutenant la transformation sociale dans une optique de solidarité, d'écologie politique, sociale et populaire, ainsi que de lutte contre toute forme de domination et</p>

	<p>de discrimination. Ces organisations sont par ailleurs déjà identifiées car il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des ASBL fondatrices, listées parmi les personnes détenant plus de 5% du capital de la coopérative (voir point suivant), et • De l'ASBL le Cercle Infirmier à Domicile Liégeois (CIDL). <p>L'ASBL précitée et les 4 ASBL fondatrices sont dénommées ensemble les « ASBL partenaires ».</p>
<p>3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.</p>	<p>Au 29/1/2025, soit à la date de constitution de la Racines, les personnes suivantes ont plus de 5% du capital de la coopérative :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Inter Groupe Liégeois ASBL, représentée par Sébastien Borguet – personne déléguée à la gestion journalière Numéro d'entreprise : 0446.656.591 Adresse électronique de référence : igl@fmm.be 2. Groupement pluraliste liégeois des services et soins à domicile ASBL Numéro d'entreprise : 0477.703.521 Adresse électronique de référence : 3. Ligue des Usagers des Services de Santé ASBL Numéro d'entreprise : 0467.127.551 Adresse électronique de référence : luss@luss.be 4. Fédération Wallonne de promotion de la santé ASBL Numéro d'entreprise : 0656.803.232 Adresse électronique de référence : info@fwpsante.be 5. Les Tiges ASBL, représentée par Sébastien Borguet – représentant permanent Numéro d'entreprise : 1019.327.468
<p>4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.</p>	<p>La coopérative va conclure, suite à sa constitution deux prêts long terme avec deux actionnaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • IGL prêtera 200.000€, remboursable à très long terme à -2% d'intérêt ; et • GLS prêtera 150.000€ remboursable à très long terme à 0% d'intérêt.

	<p>Les sommes prêtées par IGL et GLS seront remboursées par Racines à hauteur de 1/15 à partir de la 21^{ème} année, après l'acquisition du bien, pendant les 15 années suivantes.</p> <p>Des accords des assemblées générales respectives de ces actionnaires ont validé le principe et montant de ces prêts.</p>
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.	<p>L'organe de gestion de Racines est composé d'une seule administratrice : l'ASBL Les Tiges (dont question sous le point 3, actionnaire détenant plus de 5%), qui a nommé Sébastien Borguet comme représentant permanent.</p> <p>Les membres de l'ASBL Les Tiges sont aussi les 4 ASBL fondatrices de Racines qui vont occuper le bâtiment que la coopérative va acquérir et rénover.</p>
5.2 Identité des membres du comité de direction.	Il n'existe pas de comité de direction.
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	Il n'existe pas de délégué à la gestion journalière.
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'émetteur ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	Mandat gratuit pour les administrateurs, conformément à l'article 14 des statuts de Racines.
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.	Les personnes visées au 4° n'ont pas fait l'objet de condamnations 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 au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	Il n'existe pas de conflits d'intérêts entre l'émetteur et des personnes détenant plus de 5% du capital de l'émetteur, des parties liées autres que des actionnaires, ou des membres de l'organe légal d'administration, du comité de direction ou des organes de gestion journalière de l'émetteur.
9. Identité du commissaire aux comptes.	Pas de commissaire aux comptes actuellement.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	La coopérative Racines n'a pas d'antécédents comptables puisqu'elle a été constituée en
---	---

	2025.
2. Fonds de roulement net.	Le fonds de roulement de Racines en date du dépôt de la présente note est de 1.300€. Ce fondement de roulement n'est pas suffisant au regard des obligations de la structure pour l'année à venir. La levée de fonds prévue par cette note d'information a pour but de fournir ce fonds de roulement.
3.1 Capitaux propres.	Les capitaux propres sont actuellement de 1.300€
3.2 Endettement.	L'endettement de Racines en date du dépôt de la présente note est de 0 €.
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.	2039.
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.	Non applicable.

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

A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	Aucun
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur.	5.000€
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur.	Pas de limite
2. Prix total des instruments de placement offerts.	600.000€
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	13/03/2025
3.2 Date de clôture de l'offre.	31/08/2025
3.3 Date d'émission des instruments de placement.	Le lendemain de la date de clôture de l'offre, soit le 1/09/2025.
4. Règle de vote et majorité spéciale (le cas échéant).	Pas de droit de vote attaché aux obligations.

<p>5. Modalités de composition du Conseil d'administration.</p>	<p>Racines est administrée par une seule administratrice : l'ASBL Les Tiges, qui a un mandat d'une durée indéterminée.</p> <p>Conformément à l'article 13 des statuts de la coopérative, l'unique administrateur « <i>ne peut être nommé que parmi les détenteurs de parts de la classe A dont les membres sont pour majorité les locataires du bâtiment détenu par la coopérative et dont l'un des objets est la gestion dudit bâtiment.</i></p> <p><i>L'administrateur est révocable à tout moment et sans motif. En aucun cas, une indemnité de départ ne peut être allouée à un administrateur sortant.</i></p> <p><i>L'administrateur ne peut démissionner que :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Moyennant un préavis de minimum 6 mois, envoyé à tous les coopérateurs, durant lequel l'administrateur poursuivra son travail</i> • <i>En ayant convoqué une assemblée générale dans le délais de préavis permettant de nommer son successeur.</i> <p><i>En cas de vacance du poste d'administrateur par suite de décès, démission ou autre cause, l'Assemblée générale se réunira afin de nommer un nouvel administrateur. »</i></p>
<p>6. Frais à charge de l'investisseur.</p>	<p>Aucun.</p>
<p>7. Allocation en cas de sursouscription</p>	<p>Remboursement des derniers arrivés.</p>

B. Raisons de l'offre

<p>1. Utilisation projetée des montants recueillis.</p>	<p>Le montant recueilli est destiné à financer l'acquisition et l'aménagement d'un bâtiment correspondant aux besoins des 5 ASBL partenaires de la coopérative.</p> <p>Un budget a été convenu par les ASBL partenaires de Racines et devra dès lors être suivi. Il est en outre établi que l'immeuble à acquérir et rénover devra se trouver en province de Liège.</p> <p>Comme aucun bâtiment n'est encore trouvé au jour du dépôt de la présente note, la coopérative ne peut partir que de son plan financier qui prévoit un budget global de 950.000€ comme détaillé ci-dessous.</p>
---	---

	<p><i>A priori</i>, les 950.000€ devraient être composés de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 601.550€ pour l'achat et les frais de notaire ; • 315.000€ de travaux à court terme ; et • 33.450€ pour des charges et frais divers (frais de fonctionnement de la coopérative, assurance incendie, frais de maintenance, etc. pour les premières années).
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	<p>Le budget acquisition, travaux d'aménagement et tous les frais liés à la mise en place du projet compris, s'élève à 950.000€ :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'IGL et le GLS apportent 350.000€ via des prêts remboursables à très long terme à 0% d'intérêt pour le GLS et à -2% d'intérêt pour l'IGL. Ces fonds seront remboursés à partir de la 21^{ème} année, après l'acquisition du bien, pendant les 15 années suivantes ; 2. L'ambition est que l'emprunt obligataire, dont cette note d'information est l'objet, finance le plus possible le solde du budget nécessaire, soit 600.000€ ; 3. Le solde de budget non atteint par l'emprunt obligataire sera sollicité auprès de banques. Cette démarche sera développée préventivement début 2025, de sorte que la coopérative a déjà des contacts avec des organismes financiers mais préfère d'abord examiner le succès de la présente levée de fonds et donc se financer auprès des réseaux des ASBL fondatrices.
4. Pour plus d'information, n'hésitez pas à demander à pouvoir consulter le plan financier de la coopérative (sur simple demande à l'adresse email : bonjour@projetracines.be)	

Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	Obligations subordonnées
2.1 Devise des instruments de placement.	Euros
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Obligations à 20 ans
2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	5.000€

<p>3. Date d'échéance.</p>	<p>Le remboursement du capital emprunté s'effectuera par le biais de mensualités constantes, conformément à un échéancier qui sera communiqué au moment de la mise en service de l'immeuble.</p> <p>Le remboursement des mensualités débutera à compter du 1^{er} jour du mois suivant la mise en service de l'immeuble. La mise en service est définie comme le moment où le bâtiment est effectivement utilisé, occupé par un locataire.</p> <p>La durée maximale de remboursement est fixée à 20 ans (240 mois) à compter de la date d'émission des obligations, soit le 1/09/2025. Ainsi, dans tous les cas, le remboursement intégral du prêt devra intervenir au plus tard à l'échéance des 20 années suivant l'émission des fonds, soit le 31/08/2045, même en cas de retard dans la mise en service de l'immeuble.</p> <p>En outre, la coopérative s'engage à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Communiquer aux obligataires l'avancée des recherches immobilières, des travaux et de la mise en service du bâtiment ; • Communiquer aux obligataires l'échéancier détaillant les mensualités constantes une fois la date de mise en service confirmée ; et • Respecter la durée maximale de 20 ans pour le remboursement total du prêt.
<p>4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité</p>	<p>Emprunt subordonné, donc en cas d'insolvabilité remboursement en avant dernier, juste avant le capital.</p> <p>Toutes les émissions d'obligations subordonnées passées, présentes, et futures viennent à rang égal « <i>pari pasu</i> » entre elles.</p>
<p>5. Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.</p>	<p>Les obligations subordonnées sont nominatives et incessibles.</p>
<p>6. 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>0%</p>
<p>8. Date de paiement de l'intérêt.</p>	<p>Pas d'intérêt.</p>

Partie V : Autres informations importantes

Plainte concernant le produit financier	<p>En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à bonjour@projetracines.be</p> <p>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).</p>
Droit applicable au produit financier	<p>La présente offre de placement est régie par le droit belge.</p>
Coordonnées	<p>Site web : www.projetracines.be Email : bonjour@projetracines.be 04 344 38 34</p>