



Part de coopérateur·ice B « Sympathisant·e »
émise par « Las Bobas SC »

Fiche d'informations 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 :	Las Bobas SC
Prix :	100€
Types d'actions :	Parts B « Sympathisant·e »
Politique de dividende :	La Société ne peut allouer un avantage patrimonial à ses coopérateur·ices·s, sous quelque forme que ce soit et sur le montant réellement libéré, que dans la limite du taux d'intérêt fixé par le Roi en exécution de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d'un Conseil national de la Coopération, de l'Entrepreneuriat social et de l'entreprise Agricole. À la date du 22/04/2026, la limite de ce taux d'intérêt est de 6%.
Droits attachés aux parts :	Chaque coopérateur·ice dispose d'une voix, quel que soit le nombre de parts dont il/elle est titulaire. Le bénéfice net de la société est déterminé conformément à la loi et aux statuts. L'assemblée générale a le pouvoir de décider de l'affectation du bénéfice, sous réserve de l'interdiction de procéder à la distribution de dividendes, conformément aux dispositions légales, le cas échéant, dans le respect des agréments ou statuts particuliers.

	Une ristourne peut être attribuée aux coopérateur·ice·s mais dans ce cas, cette ristourne ne pourra être distribuée qu'au prorata des opérations que les coopérateur·ice·s ont traitées avec la Société. Une partie des ressources annuelles de la Société doit être consacrée à l'information et à la formation de ses membres, actuel·le·s et potentiel·le·s, ou du grand public, conformément à l'article 1^{er}, § 1^{er}, 8°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962. Aucune distribution, si elle est autorisée, ne peut être faite que dans le respect du double test (solvabilité et liquidité). La décision de distribution prise par l'Assemblée générale ne produit ses effets qu'après que l'organe d'administration aura constaté qu'à la suite de la distribution, la Société pourra, en fonction des développements auxquels on peut raisonnablement s'attendre, continuer à s'acquitter de ses dettes au fur et à mesure de leur échéance pendant une période d'au moins douze mois à compter de la date de la distribution. Si la Société dispose de capitaux propres qui sont légalement ou statutairement indisponibles, aucune distribution ne peut être effectuée si l'actif net est inférieur au montant de ces capitaux propres indisponibles ou le deviendrait à la suite d'une telle distribution. Pour l'application de cette disposition, la partie non amortie de la plus-value de réévaluation est réputée indisponible. L'actif net de la Société est établi sur la base des derniers comptes annuels approuvés ou d'un état plus récent résumant la situation active et passive. Par actif net, on entend le total de l'actif, déduction faite des provisions, des dettes, et, sauf cas exceptionnels à mentionner et à justifier dans l'annexe aux comptes annuels, des montants non encore amortis des frais d'établissement et d'expansion et des frais de recherche et de développement. La décision de l'organe d'administration est justifiée dans un rapport qui n'est pas déposé.
Modalités de composition du conseil d'administration :	La Société est administrée par un·e ou plusieurs administrateur·ice·s, statutaires ou non, et s'ils et elles sont plusieurs, agissant de façon collégiale ou non, rééligibles, nommé·e·s par l'assemblée générale, pour une durée déterminée ou non. Lorsque la Société est administrée par un·e administrateur·ice unique, celui-ci ou celle-ci exerce seul·e l'ensemble des pouvoirs de l'organe d'administration. Les règles de quorum et de vote ne lui sont pas applicables. La représentation exige sa seule signature, sans préjudice de l'article 15.
Autres caractéristiques :	/

Valeur de la part au 1 ^{er} août 2026 :	100€
--	------

3. Description et but de l'offre

Type d'offre :	Offre au public d'instrument de placements
Montant de l'offre :	40.000€
Nombre d'actions offertes :	400
Seuil maximum de parts souscrites par investisseur :	50 parts soit 5.000 euros
Destinataire de l'offre :	Les conditions suivantes doivent être remplies pour pouvoir devenir coopérateur·ice de la société : le/la candidat·e doit être une personne physique ou une personne morale; le/la candidat·e doit adhérer aux statuts et, le cas échéant, au règlement d'ordre intérieur et à la charte; le/la candidat·e doit souscrire au moins une part ou acquérir au moins une part.
Affectation du produit de l'offre par l'émetteur :	Les montants récoltés par la levée de fonds seront utilisés pour réaliser des travaux d'aménagement et de rénovation du ludogîte et de la grange.
Période de l'offre :	L'offre est valable pour une période de 12 mois.
Allocation en cas de sursouscription :	Les nouveaux·elles coopérateur·ice·s sont admis·e·s dans le respect des plafonds du régime de minimis.
Autres caractéristiques de l'offre :	

4. Description de l'émetteur et chiffres-clés

Brève description de l'émetteur et de ses activités (objet social, historique, activités...)
La Société poursuit les finalités suivantes : • créer, favoriser et tisser du lien social à travers des activités ludiques et un contact direct avec la nature ; • promouvoir le jeu comme objet culturel, source de plaisir, support aux apprentissages et créateur de liens ; • grâce aux partenariats locaux, contribuer au développement du tourisme local, de l'économie locale et de l'économie circulaire. La Société a pour but désintéressé de : • favoriser la transition écologique, notamment par la promotion de pratiques durables et respectueuses de l'environnement dans la gestion, la rénovation et l'exploitation du patrimoine immobilier ; • préserver, restaurer et mettre en valeur un bâtiment exceptionnel présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial ; • promouvoir les acteurs culturels et touristiques locaux, en soutenant la création, la diffusion et la valorisation d'initiatives culturelles, artistiques et touristiques sur le territoire ;

- favoriser toutes activités désintéressées, en ce compris les activités de loisir, visant à promouvoir les liens sociaux entre les habitant·e·s du site, celles et ceux du quartier et, plus généralement, celles et ceux de la population régionale, dans une perspective de cohésion sociale et de développement communautaire.

Dans ce contexte, la Société a pour objet, notamment, les activités suivantes, seule ou en partenariat avec des tiers, le cas échéant dans le cadre de marchés publics et privés :

a) En matière de transition écologique :

- mettre en œuvre et promouvoir des techniques et solutions écoresponsables dans la rénovation, l'aménagement et la gestion de bâtiments ;
- organiser ou soutenir des actions de sensibilisation, de formation et d'information en matière de développement durable et de transition énergétique ;
- développer ou accompagner des projets pilotes en matière de construction durable, d'économie circulaire ou de préservation de la biodiversité.

b) En matière de préservation patrimoniale :

- assurer l'entretien, la conservation, la restauration et la mise en valeur du ou des bâtiments dont la Société a la gestion ou la propriété ;
- promouvoir la connaissance de l'histoire et de l'architecture du patrimoine bâti concerné ;
- solliciter ou recevoir tous subsides, dons, legs et libéralités utiles à la réalisation de son objet.

c) En matière de promotion culturelle et touristique :

- gérer un ludogîte, étant défini comme un gîte spécialisé proposant une large gamme de jeux (jeux de société, jeux d'extérieur, grands jeux en bois) ainsi que des animations et des conseils en lien avec les activités ludiques, conformément aux finalités de la société ;
- met en place un accueil touristique de qualité (par exemple conseils touristiques, partenariats avec les acteurs touristiques et agro-alimentaires locaux) ;
- accueillir, organiser ou soutenir des événements, expositions, spectacles, conférences, ateliers et manifestations à caractère culturel, artistique ou touristique ;
- mettre des espaces à disposition d'acteurs culturels et touristiques locaux, en favorisant l'accès du plus grand nombre ;
- participer à des réseaux et partenariats avec des opérateurs culturels, touristiques et associatifs locaux et régionaux.

d) En matière de lien social et d'activités de loisir :

- organiser ou soutenir des activités récréatives, sportives, éducatives ou festives ouvertes aux habitants du site, du quartier et de la région ;
- créer et animer des espaces de rencontre, de convivialité et d'échange favorisant le lien intergénérationnel et la mixité sociale ;
- développer des projets participatifs et collaboratifs associant les habitants et les acteurs du territoire.

e) De manière générale :

- développer des partenariats avec les producteurs et acteurs locaux ;
- accomplir tous actes se rattachant directement ou indirectement à son objet social, en ce compris les activités commerciales accessoires dont les produits sont affectés à la réalisation de cet objet ;
- acquérir, gérer et administrer tous biens meubles et immeubles nécessaires ou utiles à la réalisation de son objet ;
- conclure tous accords, conventions et partenariats avec des personnes physiques ou morales, de droit public ou privé, en rapport avec son objet.

Chiffres-clés de l'émetteur : Pas applicable car Start-up

		Année n-1 (en €)
Bilan	Capitaux propres	/

	Endettement	/
Compte de résultat	Chiffre d'affaires	/
	Total des charges	/
	Amortissements	/
	Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	/

5. Risques de l'investissement

Risque de crédit : 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. En règle générale, on considère qu'une entreprise est solvable dès lors que la part des fonds propres dans le total bilan est égale ou supérieure à 20 %.	NA
Risque de perte de la totalité du capital investi :	L'investisseur·euse risque de perdre tout ou une partie du capital investi en cas de faillite.
Risque de liquidité : Le ratio de liquidité général (actifs circulants divisés par dettes à court terme) permet d'estimer la capacité de la structure à régler ses dettes à court terme. Pour une entreprise commerciale, il est jugé correct à partir de 1.	NA
Possibilités de remboursement :	Indépendamment des effets attachés à la sortie d'un coopérateur, la Société peut différer tout ou partie du remboursement des parts concernées, en fonction des développements auxquels on peut raisonnablement s'attendre, jusqu'à ce qu'elle soit en mesure de s'acquitter de ses dettes au fur et à mesure de leur échéance pendant une période d'au moins douze mois à compter de la date du remboursement. La décision de remboursement des parts prise par l'organe d'administration est justifiée dans un rapport. L'organe d'administration peut également verser un acompte sur la/les part(s) s'il estime, et sous réserve de l'établissement du décompte final du/de la coopérateur·ice concerné·e, que le paiement d'un tel acompte est de l'intérêt de la société ou en facilite la gestion, qu'il ne met pas en péril la liquidité et la solvabilité de cette dernière et que les prévisions de l'exercice font raisonnablement penser que le remboursement est définitif. Le montant restant dû à un sortant est payable avant toute autre distribution aux coopérateur·ice·s. Cependant, aucun intérêt n'est dû jusqu'alors sur ce

	montant. L'organe d'administration règle conformément aux dispositions légales le sort des restitutions qui ne sont pas réclamées par les coopérateur·ice·s. Les sommes dues aux coopérateur·ice·s devront en tout cas être réclamées dans les deux (2) ans qui suivent le premier janvier de l'année qui suit la perte de qualité pour l'une des causes énumérées par les Statuts. Passé ce délai, le/la coopérateur·ice est déchu·e de son droit au remboursement. Plus généralement, toute contestation doit être formulée et toute action doit être introduite dans le délai de deux ans dont question ci-avant.
Risque de fluctuation du prix du titre :	Tout·e coopérateur·ice qui perd la qualité de coopérateur·ice a droit au remboursement de la valeur d'actif net de son apport, calculée sur base des comptes annuels de l'exercice au cours duquel la qualité de coopérateur·ice a pris fin. Il/Elle reçoit cependant au maximum la valeur de l'apport qu'il/elle avait consenti (« valeur nominale »), moyennant une indexation établie selon l'indice santé publié par le SPF Économie (base 2013=100), l'indice de référence étant celui du mois de l'entrée dans la Société. L'indexation s'applique dans les deux sens, à la hausse comme à la baisse, sans pouvoir conduire à un remboursement supérieur à la valeur d'actif net des parts. La valeur comptable de la part peut perdre de la valeur. Lors de la sortie d'un·e coopérateur·rice, la part sera remboursée à la valeur comptable qui pourra être inférieure à la valeur d'achat.
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	La société dispose d'un Conseil d'Administration, composé de 3 membres dont un duo présidente-administratrice-déléguée travaillant en binôme. Les membres du CA disposent de compétences de base en matière de gestion et de finances et se sont assuré·e·s le soutien d'associations et de professionnels, principalement pour mettre la coopérative sur les rails (Saw-be, Financité) et pour le soutien à la comptabilité. Le départ d'un de ces membres ou une mésentente au sein du CA pourrait mettre la société en difficulté.
Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :	Le risque principal est lié à une éventuelle trop faible occupation du ludogîte. Le plan financier est basé sur les résultats et les taux d'occupation du seul autre ludogîte ouvert en Belgique depuis quelques années. Une campagne de communication sera lancée à l'occasion de l'ouverture du ludogîte via différents médias (médias sociaux, télévisions locales, radio, festivals de jeux de société). Les administratrices de la société ont d'un réseau étendu de joueuses et joueurs qui sont potentiellement intéressé·e·s de louer le ludogîte et elles

	prévoient d'organiser des événements qui permettront notamment de faire connaître davantage le ludogîte. En ce qui concerne les charges financières, elles sont connues et assez stables.
Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :	L'entreprise ne dépend pas de subventions.
Autres risques :	...
Date prévue du break-even	2027

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

6. Frais

Il n'y a pas de frais liés à la souscription.

7. 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 peuvent toutefois déduire le précompte mobilier retenu sur les dividendes pour un montant maximum de 833 euros de dividendes (exercice 2025, revenus 2024) par le biais de leur déclaration d'impôt. Ceux-ci peuvent donc récupérer maximum 249,9€ de précompte mobilier retenu (833€ de dividende x 30%). ¹
Autres (tax shelter, etc.) :	Les souscriptions de parts effectuées dans le cadre de la présente offre sont éligibles au mécanisme de réduction d'impôt sur les revenus prévu par le système d'incitation fiscale "Tax Shelter pour Start-Up
Droit applicable au produit financier :	La présente offre d'instrument de placement est régie par le droit belge.

8. Informations pratiques

En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à Bibiane Bolle: Bibianebolle@nubo.coop.

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).

Cette fiche d'information est établie à la date du 31/07/2026

Las Bobas, SC, Rue du Mont(Mai) 126 Boîte 5, 7812 Ath – TVA BE1037.473.297

¹ 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.