

BLAD MET ESSENTIELE BELEGGINGSINFORMATIE

OVER DE AANBIEDING VAN 8,61% VASTRENTENDE OBLIGATIES OP NAAM DOOR P.R.S. NV

Dit crowdfundingaanbod is niet geverifieerd noch goedgekeurd door de Financial Services and Markets Authority (FSMA) of de Europese Autoriteit voor effecten en markten (ESMA).

De geschiktheid van uw ervaring en kennis is niet noodzakelijk beoordeeld voordat u toegang hebt gekregen tot deze belegging. Door deze belegging te doen, neemt u het volledige risico op u van deze belegging, waaronder het risico van gedeeltelijk of volledig verlies van het belegde geld.

Risicowaarschuwing

Beleggen in dit crowdfundingproject brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van geheel of gedeeltelijk verlies van het belegde geld. Uw belegging valt niet onder de depositogarantieregelingen die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad (1). Evenmin valt uw belegging onder de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad (2).

U ontvangt mogelijk geen rendement op uw belegging.

Dit is geen spaarproduct en wij raden u aan niet meer dan 10 % van uw nettovermogen in crowdfundingprojecten te beleggen.

U kunt de beleggingsinstrumenten mogelijk niet verkopen wanneer u dat wenst. Zelfs als u ze wel kunt verkopen, zult u mogelijk verlies lijden.

(1) Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 inzake de depositogarantiestelsels (PB L 173 van 12.6.2014, blz. 149).

(2) Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad van 3 maart 1997 inzake de beleggerscompensatiestelsels (PB L 84 van 26.3.1997, blz. 22).

Precontractuele bedenktijd voor niet-ervaren beleggers

Niet-ervaren beleggers beschikken over een bedenktijd gedurende welke zij hun beleggingsaanbod of blijk van belangstelling voor het crowdfundingaanbod te allen tijde kunnen intrekken zonder opgave van redenen en zonder daarvan enig nadeel te ondervinden. De bedenktijd begint op het ogenblik waarop de niet-ervaren aspirant-belegger een beleggingsaanbod doet of blijk geeft van belangstelling, en verstrijkt na vier kalenderdagen.

De aspirant-belegger kan gedurende deze periode ten allen tijde zijn toestemming intrekken via de knop 'Herroepen' op het Platform zonder daar ook maar enig nadeel van te ondervinden. Via het Platform kan de aspirant-belegger zijn resterende bedenktijd raadplegen.

Achtergrond van het crowdfundingaanbod

Identificatiecode van het aanbod	a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53 b) 00001681
Projecteigenaar en projectnaam	P.R.S. NV
Soort aanbod en soort instrument	Obligatie
Beoogd bedrag	Min. 800.000 EUR – max. 1.000.000 EUR
Deadline	26/08/2025

Deel A: Informatie over de projecteigena(a)r(en) en het crowdfundingproject

a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject
----	--

	Identiteit	PRS NV Hertendreef 30 2900 Schoten BE0886.477.852		
	Rechtsvorm	Naamloze vennootschap		
	Contactgegevens	https://commecheznous.shop/ Hertendreef 30, 2900 Schoten, België info@ccngroup.be +32 3 707 09 25		
	Eigendom	99% van de aandelen van PRS NV zijn in handen van S.S.C BV. De uiteindelijke begunstigde van deze aandelen is Alexander Stevens. 1% van de aandelen van PRS NV is in handen van Peter Stevens		
	Bestuur	PRS NV wordt bestuurd door 3 bestuurders: - Peter Stevens - Alexander Stevens - Annick De Weggheleire.		
b)	Verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie			
	De projecteigenaar (zie Deel A, a)) verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De projecteigenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie.			
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten.			
	PRS NV beheert 16 van de 51 Comme Chez Nous-shops, verspreid over heel Vlaanderen. Elke shop is strategisch gelegen aan een tankstation en biedt een gevarieerd aanbod aan: rookwaren, dranken, snacks, Lotto, auto-accessoires en verse producten.			
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar			
	https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0886477852			
e)	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de projecteigenaar van de laatste drie jaar			
		2022	2023	2024
	Omzet	21.254.782€	26.489.633€	30.803.855€
	Nettowinst	222.323€	187.325€	204.177€
	Totale activa	1.684.853€	1.836.352€	2.653.013€
	Brutowinstmarge	17,58%	18,43%	19,86%
	Operationele winstmarge	2,69%	1,43%	1,72%
	Netto winstmarge	0,96%	0,71%	0,66%
	Acid-testratio	1,83	2,48	1,74
	Schuldendienst-quote	1,49%	2,25%	2,63%
	EBITDA	831.099€	669.053€	933.483€
	Rendement op EV	24,83%	20,08%	19,14%
	Verhouding IVA t.o.v. de totale activa	0%	0%	0%
f)	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan			
	Comme Chez Nous streeft ernaar haar marktaandeel verder te vergroten door middel van gerichte expansie en de opening van nieuwe vestigingen. Onze groeistrategie is ambitieus: een klant wordt pas een klant wanneer hij of zij daadwerkelijk langs onze locaties komt. In dit kader is gemak essentieel – niemand rijdt immers een half uur om een snelle boodschap te doen. Daarom focussen wij op uitbreiding op strategisch gekozen locaties: nabij drukke verkeersaders, in de omgeving van woonkernen, maar ook op plaatsen waar de concurrentie beperkt is en andere spelers			

	minder potentieel zien. Daarnaast is het essentieel om mee met de tijd te blijven met onze winkels. Niet alleen qua aanbod maar ook op het vlak van look & feel. De geplande crowdfundingcampagne zal bijdragen aan de realisatie van 2 verbouwingen en 2 nieuwe vestigingen. Het gemiddelde investeringsbudget per verbouwing bedraagt ongeveer €250.000, afhankelijk van de afspraken met de verhuurder. De te verbouwen locaties betreffen twee winkels die nog volgens de eerste versie van ons concept zijn geopend. Deze zullen wij volledig renoveren naar onze meest recente inrichtingsplannen. Voor de 2 nieuwe vestigingen beschikken we over meerdere potentiële locaties waarvoor de contracten reeds klaarliggen ter ondertekening. De uiteindelijke keuze van de te realiseren projecten zal afhangen van de snelheid waarmee deze dossiers kunnen worden afgerond. De financiering van deze uitbreidingsplannen zal plaatsvinden uit de middelen die via de crowdfundingcampagne worden verkregen.
--	---

Deel B: Belangrijkste kenmerken van het crowdfundingproces en, in voorkomend geval, de voorwaarden voor het lenen van gelden

a)	Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogde te lenen gelden 800.000,00 EUR. Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid			
	Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Geleend bedrag	Eventueel andere relevante informatie
	-	-	-	-
b)	Termijn voor het bereiken van de beoogde te lenen gelden: 26/08/2025			
c)	Informatie over de gevolgen indien de beoogde gelden niet tijdig worden geleend Indien het beoogde kapitaal niet wordt aangetrokken bij het verstrijken van de Intekentermijn, zullen er geen Effecten worden uitgegeven en zal de Investeringsovereenkomst vervallen. Het geïnvesteerde bedrag zal teruggestort worden in de Crowdfunding Portefeuille van de Investeerder binnen maximum 5 bankwerkdagen.			
d)	Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van de beoogde gelden bedoeld in punt a): 1.000.000,00 €			
e)	Het bedrag aan eigen middelen dat door de projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject De 4 nieuwe projecten zullen worden gefinancierd met de middelen die via het Bolero Crowdfunding-platform worden opgehaald. PRS NV beschikt daarnaast over een aangelegde financiële reserve om eventuele bijkomende kosten op te vangen. De aanvulling van de winkelvoorraden zal worden gefinancierd met eigen middelen van de onderneming, in combinatie met een leverancierskrediet.			
f)	Wijziging van de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod Er zullen geen wijzigingen in het kapitaal zijn. De obligatielening via Bolero Crowdfunding zal de schuldpositie verhogen.			

Deel C: Risicofactoren

Presentatie van de hoofd risico's

Soort 1 - projectrisico

We onderscheiden 3 risico's op het vlak van de projecten:

- **Bouwriscico's:** onvoorziene omstandigheden tijdens de verbouwingen kunnen de oplevering van het project vertragen, waardoor ons break-evenpunt verder komt te liggen dan gepland. Dit zet extra druk op de andere locaties om aan onze terugbetalingseisen te voldoen. Dit risico proberen we te counteren door met gedetailleerde projectplanningen te werken met voldoende buffer in tijd en budget. Daarnaast kiezen we voor aannemers met een bewezen staat van dienst en maken we duidelijke afspraken rond oplevertermijnen. Voortgangscontroles houden de vinger aan de pols bij de werken.

- Concurrentieslag en/of het uitblijven van de vraag: Hoe de reeds aanwezige concurrentie daar op reageert is altijd koffiedik kijken totdat je werkelijk start. Een concurrentieslag zou druk kunnen zetten op de resultaten van die specifieke locatie en kan ons break-evenpunt beïnvloeden. Idem aan het tijdelijk uitblijven of vertraagd opstarten van de vraag. Met onze jarenlange ervaring in de sector gecombineerd met een gedegen marktonderzoek, proberen wij zo onderbouwd mogelijk nieuwe locaties te kiezen. Ook na opening blijven we de markt monitoren. We volgen een flexibel marketing- en prijsbeleid dat snel kan inspelen op concurrentiebewegingen. Daarnaast bouwen we een sterke lokale merkbekendheid op via gerichte campagnes.
- Infrastructuurrisico – onverwachte wegenwerken: wegenwerken die tijdens de opstartfase van een nieuwe locatie beginnen, maar op voorhand niet zijn aangekondigd door de overheid, kunnen de bereikbaarheid ernstig belemmeren. Dit heeft een directe negatieve impact op de bezoekersaantallen en dus op de omzet. We raadplegen proactief de geplande infrastructuurwerken via officiële kanalen en informeren ons geregeld bij lokale overheden. Ook voorzien we in het businessplan een scenario waarbij de opstart vertraagd wordt door externe factoren zoals wegenwerken.

Soort 2 - sectorrisico

De overheid voert de laatste jaren actief beleid om roken te ontmoedigen, wat zich uit in frequente en ingrijpende wijzigingen in de regelgeving rondom rookwaren. Hoewel deze maatregelen vanuit maatschappelijk standpunt te begrijpen zijn, brengen ze aanzienlijke kosten en aanpassingen met zich mee voor ondernemers. Zo is in Nederland besloten dat vanaf 2030 de verkoop van tabak in tankstations naar alle waarschijnlijkheid verboden wordt. Dit is momenteel in België nog niet aan de orde, maar vormt wel een reëel toekomstig risico voor onder andere onze sector waar de tabaksverkoop een substantieel deel van de omzet vertegenwoordigt. Het is daarom essentieel om hier in de strategische planning en risicobeheersing tijdig op te anticiperen door ons productaanbod uit te breiden met complementaire en rendabele producten. We volgen hier uiteraard de beleidsontwikkelingen in België nauwgezet op.

Soort 3 - wanbetalingsrisico

Klanten van Comme Chez Nous betalen ter plaatse aan de kassa. Het wanbetalingsrisico van klanten is dus zeer laag.

Voor wat betreft het wanbetalingsrisico van de onderneming wijzen we graag naar de reeds opgebouwde reserves en eigen vermogen. De onderneming heeft een kredietwaardigheid opgebouwd met de reeds bestaande locaties die tegenslag kan dekken.

Soort 4 - risico dat het rendement lager ligt, later komt of ontbreekt

Het risico dat het rendement lager ligt dan verwacht, later komt of dat het project geen kapitaal- of rentebetalingen verricht.

Soort 5 - risico dat het platform uitvalt

Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of definitief in de onmogelijkheid verkeert zijn diensten te leveren.

Soort 6 - risico van illiquiditeit van de belegging

De beleggingsinstrumenten zijn niet genoteerd en zullen niet genoteerd worden op een gereguleerde markt of een multilaterale handelsfaciliteit (Multilateral Trading Facility of MTF). Indien een belegger zijn of haar beleggingsinstrumenten wenst te verkopen, bestaat de kans dat hij of zij geen koper vindt voor zijn of haar beleggingsinstrumenten.

Soort 7 - overige risico's

Risico's die onder meer buiten de macht van de projecteigenaar liggen, zoals politieke en regelgevingsrisico's.

Het reglementair of fiscaal statuut van de Projecteigenaar kan wijzigen.

Het is mogelijk dat de Projecteigenaar de gevolgen van een potentiële strengere of gewijzigde regelgeving omtrent de huidige rechtsvorm van de Projecteigenaar in de toekomst zal ondergaan. Zo kunnen bijvoorbeeld initiatieven op het vlak van het statuut van de vennootschapsvorm van de Projecteigenaar, met inbegrip van het fiscale statuut van de beleggingsinstrumenten, van invloed zijn op de werking van de Emittent en op de aantrekkelijkheid van de situatie van de beleggers. Ook algemene wijzigingen in de fiscale wetgeving kunnen een impact hebben op het rendement van de beleggers in de beleggingsinstrumenten.

Het belastingstelsel van toepassing op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Projecteigenaar en/of de belegger kan een impact hebben op het rendement.

De beleggingsinstrumenten zijn in principe onderworpen aan 30% roerende voorheffing. Zie Deel V van deze Informatienota voor verdere informatie betreffende de fiscale behandeling van de aangeboden beleggingsinstrumenten. De individuele situatie van de belegger kan een impact hebben op de fiscale behandeling in hoofde van elke belegger. Toekomstige wijzigingen aan het belastingstelsel dat van toepassing is op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Projecteigenaar of de individuele belegger, al dan niet met terugwerkende kracht, kunnen een impact hebben op het rendement. Elke belegger staat zelf in voor enige verliezen of verminderd rendement als gevolg van het belastingstelsel dat van toepassing is op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Projecteigenaar of de individuele belegger, of enige wijzigingen daaraan. De Projecteigenaar staat hier niet voor in.

Deel D: Informatie over het aanbieden van effecten en voor crowdfunding toegelaten instrumenten

a)	Totale aantal en soort effecten die zullen worden aangeboden De aangeboden beleggingsinstrumenten zijn 8,61% vastrentende obligaties in EUR uitgegeven door de Projecteigenaar. Er zullen maximum 10.000 obligaties uitgegeven worden voor een totaalbedrag van EUR 1.000.000.
b)	Inschrijvingsprijs De inschrijvingsprijs bedraagt EUR 100 per obligatie met een maximum van 50 obligaties per investeerder. Het minimale intekenbedrag bedraagt EUR 100.
c)	Of overinschrijvingen worden aanvaard en de wijze waarop zij worden toegewezen Indien het maximale Crowdfunding Financieringsbedrag bereikt wordt, zal het Platform de verdere aankoop van effecten blokkeren en de aspirant-beleggers informeren dat er niet verder kan worden ingeschreven op de effecten.
d)	Voorwaarden van inschrijving en betaling Alle informatie m.b.t. het investeringsproces kan u hier terugvinden: Crowdfunding - Producten De betaling gebeurt in Euro via de Crowdfunding Portefeuille van de Investeerder. De effecten zullen gecreëerd worden wanneer het minimale of maximale inschrijvingsbedrag bereikt is.
e)	Bewaring en levering van effecten aan beleggers De obligaties zullen geleverd worden uiterlijk 4 dagen na de uiterste intekendatum zijnde 26/08/2025. Naam en contactgegevens uitgevende instelling (de projecteigenaar): • PRS NV, Hertendreef 30, 2900 Schoten, 03/707.09.25, info@ccngroup.be KBC verleent geen bewaarnemingsdiensten. De belegger is geen vergoeding verschuldigd aan de bewaarnemer van de effecten. De effecten zullen gerepresenteerd worden in het overzicht bij "Mijn Investerings" van de Investeerder op het Platform.
f)	Informatie over de garantie of de zekerheden waarmee de belegging wordt gewaarborgd (indien van toepassing) niet van toepassing
g)	Informatie met betrekking tot een vaste toezegging om de effecten terug te kopen (indien van toepassing) niet van toepassing.
h)	Informatie over de rentevoet en de vervaldag Nominale rentevoet: De nominale jaarlijkse rentevoet bedraagt 8,61% per jaar.

	Bolero Crowdfunding bepaalt deze jaarlijkse rentevoet rekening houdend met het risico verbonden aan de investering, De elementen die worden meegenomen in de beoordeling omvatten onder andere de OLO op 10 jaar, de frequentie van terugbetaling, de looptijd en de grootte van het op te halen bedrag. Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is: de obligatie brengt rente op vanaf de uitgiftedatum. Vervaldatum voor rentebetalingen: zie Annex 1 - aflossingsplan Vervaldatum (met inbegrip van tussentijdse terugbetalingen indien van toepassing): zie Annex 1 - aflossingsplan Toepasselijk rendement: Het rendement wordt berekend als een jaarlijks percentage in overeenstemming met de methode die wordt gebruikt voor de berekening van de jaarlijkse nominale rentevoet en met een nauwkeurigheid van twee cijfers na de komma.
--	---

Deel E: Informatie over Special Purpose Vehicles (SPV's)

Niet van toepassing

Deel F: Rechten van beleggers

a)	Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten De Obligatie brengt Interest op vanaf de Uitgiftedatum (i) Dividendrechten: nee (ii) Stemrechten: nee (iii) recht op toegang tot informatie: ja (iv) voorkeurrechten bij aanbiedingen voor inschrijving op instrumenten van dezelfde klasse: nee (v) recht op uitkering van winst van de uitgevende instelling: nee (vi) recht op een gedeelte van het eventuele saldo bij liquidatie: nee (vii) terugbetalingsrechten: ja (Cfr. Investeringsovereenkomst, Annex I art.10 Tekortkomingen) (viii) conversierechten: nee (ix) gezamenlijke uitstaprechten bij een operationele gebeurtenis (d.w.z. wijziging van de zeggenschap, tag- alongrechten): nee
b) c)	Beperkingen waaraan voor crowdfunding toegelaten instrumenten zijn onderworpen en beperkingen van de overdracht van de instrumenten. De Obligaties kunnen beperkt worden overgedragen (zie d)) en kunnen niet met een zekerheid worden bezwaard.
d)	Mogelijkheden voor de beleggers om uit de belegging te stappen Er is geen secundaire markt, dus de overdrachtsmogelijkheden zijn beperkt. Enkel indien de Investeerder zelf een overnemer voor de effecten kan vinden, kan Bolero Crowdfunding uitzonderlijk een transfer van de obligatie uitvoeren.
e)	Voor eigenvermogensinstrumenten: verdeling van kapitaal en stemrechten vóór en na de kapitaalverhoging als gevolg van het aanbod (in de veronderstelling dat op alle effecten zal worden ingeschreven) Niet van toepassing, het betreft geen eigenvermogensinstrumenten.

Deel G: Openbaarmaking in verband met leningen

Niet van toepassing.

Deel H: Vergoedingen, informatie en verhaal

a)	Door de belegger gedragen vergoedingen en kosten met betrekking tot de belegging (met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van voor crowdfunding toegelaten instrumenten) De investeerder betaalt geen kosten bij een investering, geen bewaarloon of lidmaatschapsgelden.
----	--

b)	Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject, de projecteigenaar kosteloos kan worden verkregen https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/326
c)	Hoe en bij wie de belegger een klacht kan indienen over de belegging of over het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Bij klachten over de projecteigenaar kan de Investeerder het algemeen klachtenformulier op de website van Bolero invullen, enkel deze klachten zijn ontvankelijk. Bij klachten over de crowdfundingdienstverlener kan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten gecontacteerd worden. https://www.fsma.be/nl/contactformulier-consumenten Congresstraat 12-14, 1000 Brussel +32(0)2 220 52 11 Daarnaast heeft de Investeerder het recht om zijn klacht voor te leggen aan de bevoegde rechtbank.

Deel I: Informatie over individueel portefeuillebeheer van leningen die door crowdfundingdienstverleners moeten worden verstrekt

Bolero Crowdfunding verleent geen individueel portefeuillebeheer.

Annex 1: aflossingstabel

Period	Due Date	Remaining Capital Capital	Gross tax rate Netto tax rate	Gross interest Netto interest	Capital + Netto interest
0	26/08/2025	1 000 000,00 EUR 0,00 EUR	8,61% 6,03%	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	26/08/2026	800 000,00 EUR 200 000,00 EUR	8,61% 6,03%	86 100 EUR 60 300,00 EUR	260 300,00 EUR
2	26/08/2027	600 000,00 EUR 200 000,00 EUR	8,61% 6,03%	68 900,00 EUR 48 200,00 EUR	248 200,00 EUR
3	26/08/2028	400 000,00 EUR 200 000,00 EUR	8,61% 6,03%	51 700,00 EUR 36 200,00 EUR	236 200,00 EUR
4	26/08/2029	200 000,00 EUR 200 000,00 EUR	8,61% 6,03%	34 400,00 EUR 24 100,00 EUR	224 100,00 EUR
5	26/08/2030	0,00 EUR 200 000,00 EUR	8,61% 6,03%	17 200,00 EUR 12 100,00 EUR	212 100,00 EUR

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

SUR L'OFFRE D'OBLIGATIONS NOMINATIVES à TAUX FIXE DE 8.61% PAR P.R.S. NV

Cette offre de crowdfunding n'a été ni vérifiée ni approuvée par l'Autorité des services et marchés financiers (ASMF) ou l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF).
L'adéquation de votre expérience et de vos connaissances n'a pas nécessairement été évaluée avant que vous ayez accès à cet investissement.
En effectuant cet investissement, vous assumez l'intégralité du risque lié à cet investissement, y compris le risque de perte totale ou partielle de l'argent investi.

Avertissement sur les risques

Investir dans ce projet de crowdfunding comporte des risques, notamment celui de perdre tout ou partie de l'argent investi. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil (1). Votre investissement n'est pas non plus couvert par les systèmes d'indemnisation des investisseurs établis conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil (2).

Il se peut que vous ne perceviez aucun rendement sur votre investissement.

Il ne s'agit pas d'un produit d'épargne et nous vous recommandons de ne pas investir plus de 10% de votre actif net dans des projets de crowdfunding.

Il se peut que vous ne puissiez pas vendre les instruments d'investissement quand vous le souhaitez. Même si vous parvenez à les vendre, vous risquez de subir une perte.

(1) Directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative aux systèmes de garantie des dépôts (JO L 173 du 12.6.2014, p. 149).

(2) Directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 mars 1997 relative aux systèmes d'indemnisation des investisseurs (JO L 84 du 26.3.1997, p. 22).

Délai de réflexion précontractuel pour les investisseurs non avertis

Les investisseurs non avertis disposent d'un délai de réflexion pendant lequel ils peuvent retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de crowdfunding à tout moment, sans justification ni pénalité. Le délai de réflexion commence lorsque l'investisseur potentiel non averti fait une offre d'investissement ou exprime son intérêt, et expire après quatre jours calendaires.

L'investisseur potentiel peut retirer son consentement à tout moment pendant cette période en cliquant sur le bouton 'Révoquer' de la plateforme, sans pénalité. L'investisseur potentiel peut vérifier son délai de réflexion restant sur la plateforme.

Contexte de l'offre de crowdfunding

Code d'identification de l'offre	a) 6B2PBRV1FCJDMR45RZ53 b) 00001681
Porteur du projet et nom du projet	P.R.S. NV
Type d'offre et type d'instrument	Obligation
Montant cible	Min. 800.000EUR – max 1.000.000EUR
Date limite	26/08/2025

Partie A: Informations sur le(s) porteur(s) de projet et le projet de crowdfunding

a)	Porteur de projet et projet de crowdfunding
----	---

	Identité	PRS NV Hertendreef 30 2900 Schoten BE0886.477.852		
	Forme juridique	Société anonyme		
	Coordonnées	https://commecheznous.shop/ Hertendreef 30, 2900 Schoten, België info@ccngroup.be +32 3 707 09 25		
	Propriété	99 % des parts de PRS NV sont détenues par S.S.C BV. Le bénéficiaire effectif de ces actions est Alexander Stevens. 1 % des actions de PRS NV sont détenues par Peter Stevens.		
	Gestion	PRS NV est dirigée par trois administrateurs : - Peter Stevens - Alexander Stevens - Annick De Weggheleire.		
b)	Responsabilité concernant les informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement			
	Le porteur de projet (voir Partie A, a)) certifie qu'à sa connaissance aucune information n'a été omise et qu'aucune information fondamentalement trompeuse ou inexacte n'est fournie. Le porteur de projet est responsable de l'élaboration de cette fiche d'informations clés sur l'investissement.			
c)	Principales activités du porteur de projet; produits ou services proposés par le porteur de projet			
	PRS NV gère 16 des 51 magasins Comme Chez Nous , disséminés dans toute la Flandre. Chaque magasin est stratégiquement situé à côté d'une station-service et propose une gamme variée de produits : tabac, boissons, snacks, Lotto, accessoires automobiles et produits frais.			
d)	Lien hypertexte vers les comptes annuels les plus récents du porteur de projet			
	https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise/0886477852			
e)	Chiffres financiers annuels clés et pourcentages du porteur de projet pour les trois dernières années			
		2022	2023	2024
	Chiffre d'affaires	21.254.782€	26.489.633€	30.803.855€
	Bénéfice net	222.323€	187.325€	204.177€
	Total de l'actif	1.684.853€	1.836.352€	2.653.013€
	Marge bénéficiaire brute	17,58%	18,43%	19,86%
	Marge bénéficiaire opérationnelle	2,69%	1,43%	1,72%
	Marge bénéficiaire nette	0,96%	0,71%	0,66%
	Acid test ratio	1,83	2,48	1,74
	Ratio du service de la dette	1,49%	2,25%	2,63%
	EBITDA	831.099€	669.053€	933.483€
	Rendement de l'EV	24,83%	20,08%	19,14%
	Ratio de l'IVA par rapport au total des actifs	0%	0%	0%
f)	Description du projet de crowdfunding, y compris son objectif et ses principales caractéristiques			
	Comme Chez Nous vise à accroître sa part de marché par une expansion ciblée et l'ouverture de nouveaux établissements. Notre stratégie de croissance est ambitieuse : un client ne devient client que lorsqu'il passe effectivement dans nos établissements. Dans ce contexte, la commodité est essentielle. En effet, personne ne fait une demi-heure de route pour une course rapide. C'est pourquoi nous nous concentrons sur une expansion dans des endroits stratégiquement choisis : près d'artères très fréquentées, dans les environs de zones résidentielles, mais aussi dans des endroits où la concurrence est limitée et où d'autres acteurs voient moins de potentiel. En outre, il est essentiel			

	que nos magasins restent dans l'air du temps. Non seulement en ce qui concerne l'offre, mais aussi le look & feel. La campagne de crowdfunding prévue contribuera à la réalisation de deux rénovations et de deux nouveaux établissements. Le budget d'investissement moyen par rénovation est d'environ 250 000 €, en fonction des accords avec le bailleur. Les rénovations concernent deux magasins qui ont été ouverts selon la première version de notre concept. Nous les rénoverons entièrement conformément à nos derniers plans d'aménagement. En ce qui concerne les deux nouveaux établissements, nous avons plusieurs emplacements potentiels pour lesquels les contrats sont déjà prêts à être signés. Le choix définitif des projets à réaliser dépendra de la rapidité avec laquelle ces dossiers pourront être clôturés. Le financement de ces plans d'expansion se fera à partir des fonds obtenus grâce à la campagne de crowdfunding.
--	---

Partie B: Principales caractéristiques du processus de crowdfunding et, le cas échéant, conditions d'emprunt des fonds

a)	Fonds minimum à emprunter dans une offre de crowdfunding 800.000,00 EUR. Le nombre d'offres (publiques ou non) déjà réalisées par le porteur de projet ou le prestataire de services de crowdfunding			
	Type d'offre et instruments proposés	Date d'achèvement	Montant emprunté	Toute autre information pertinente
	-	-	-	-
b)	Date limite pour atteindre l'objectif d'emprunt: 26/08/2025			
c)	Information sur les conséquences si les montants visés ne sont pas empruntés à temps Si le capital visé n'est pas réuni à l'expiration de la période de souscription, aucun Titre ne sera émis et l'Accord d'investissement deviendra caduc. Le montant investi sera restitué au Portefeuille Crowdfunding de l'Investisseur dans un délai maximum de cinq jours ouvrables bancaires.			
d)	Le montant maximal de l'offre s'il diffère des montants cibles visés au point a): 1.000.000,00 €			
e)	Le montant des fonds propres alloués par le porteur de projet pour le projet de crowdfunding Les quatre projets seront financés par des fonds collectés via la plateforme de crowdfunding Bolero. PRS NV dispose également d'une réserve financière afin de couvrir les éventuels coûts supplémentaires. Le réapprovisionnement des stocks des magasins sera financé par des fonds propres de l'entreprise, combinés à un crédit fournisseur.			
f)	Modification de la composition du capital ou des prêts du porteur de projet dans le cadre de l'offre de crowdfunding. Il n'y aura pas de changement de capital. L'emprunt obligataire via Bolero Crowdfunding augmentera le niveau d'endettement.			

Partie C: Facteurs de risque

Présentation des principaux risques

Type 1 - risque du projet

Nous distinguons trois risques concernant les projets :

- Risques liés à la construction : des circonstances imprévues pendant les rénovations risquent de retarder la livraison du projet, repoussant ainsi le moment où notre seuil de rentabilité sera atteint. Il en résultera une pression supplémentaire sur les autres sites afin de satisfaire à nos obligations de remboursement. Nous essayons de contrer ce risque en travaillant avec des plannings de projet détaillés, prévoyant une marge de manœuvre suffisante en termes de temps et de budget. Nous choisissons également des entrepreneurs qui ont fait leurs preuves et nous concluons des accords clairs sur les délais de livraison. Des contrôles de l'avancement permettent de suivre l'évolution des travaux.

- Lutte concurrentielle et/ou absence de demande : la réaction de la concurrence existante reste toujours incertaine jusqu'au démarrage proprement dit. Une lutte concurrentielle pourrait exercer une pression sur les résultats d'un établissement en particulier et influencer notre seuil de rentabilité. Il en va de même pour l'absence temporaire ou le démarrage retardé de la demande. Forts de nos nombreuses années d'expérience dans le secteur et en nous basant sur une étude de marché approfondie, nous essayons de choisir nos nouveaux emplacements de la manière la plus réfléchie possible. Après l'ouverture, nous continuons à surveiller le marché. Nous suivons une politique de marketing et de prix flexible qui nous permet de réagir rapidement aux mouvements de la concurrence. Nous développons également une forte notoriété locale au moyen de campagnes ciblées.
- Risque lié à l'infrastructure – travaux routiers imprévus : des travaux routiers qui commencent pendant la phase de démarrage d'un nouvel établissement, mais qui n'ont pas été annoncés par les autorités, peuvent entraver sérieusement l'accessibilité. Cette situation a un impact négatif direct sur le nombre de visiteurs et donc sur le chiffre d'affaires. Nous nous renseignons de manière proactive sur les projets de travaux d'infrastructure via des canaux officiels et nous nous informons régulièrement auprès des autorités locales. Dans le business plan, nous prévoyons également un scénario dans lequel le démarrage est retardé en raison de facteurs externes tels que des travaux routiers.

Type 2 - risque du secteur

Ces dernières années, les autorités ont mené une politique active de découragement du tabagisme, qui s'est traduite par des changements fréquents et importants de la réglementation relative aux produits du tabac. Bien que ces mesures soient compréhensibles d'un point de vue social, elles entraînent des coûts et des ajustements importants pour les entrepreneurs. Aux Pays-Bas, par exemple, la vente de tabac dans les stations-service sera vraisemblablement interdite à partir de 2030. Bien qu'il n'en soit pas encore question en Belgique pour le moment, cela représente un risque futur réel, entre autres, pour notre secteur où la vente de tabac représente une part substantielle du chiffre d'affaires. Il est dès lors essentiel d'en tenir compte à temps dans la planification stratégique et la gestion des risques, en élargissant notre gamme de produits avec des produits complémentaires et rentables. Bien entendu, nous suivons de près l'évolution de la politique en Belgique.

Type 3 - risque de non-paiement

Les clients de Comme Chez Nous paient sur place à la caisse. Le risque de non-paiement est donc très faible.

En ce qui concerne le risque de non-paiement de l'entreprise, celle-ci peut s'appuyer sur les réserves déjà constituées et les fonds propres. L'entreprise s'est constituée une solvabilité grâce à ses établissements existants, ce qui lui permet de faire face à d'éventuels revers.

Type 4 - risque que le rendement soit plus faible, tardif ou inexistant

Le risque que le rendement soit plus faible que prévu, qu'il se fasse attendre ou que le projet n'effectue aucun paiement de capital ou d'intérêts.

Type 5 - risque de défaillance de la plateforme

Le risque que la plateforme de crowdfunding soit dans l'incapacité temporaire ou définitive de fournir ses services.

Type 6 - risque d'illiquidité de l'investissement

Les instruments d'investissement ne sont pas cotés et ne seront pas cotés sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation (Multilateral Trading Facility ou MTF). Si un investisseur souhaite vendre ses instruments d'investissement, il se peut qu'il ne trouve pas d'acheteur.

Type 7 - autres risques

Risques échappant au contrôle du porteur de projet, y compris les risques politiques et réglementaires.

Le statut réglementaire ou fiscal du Porteur de projet peut changer.

Il est possible que le Porteur de projet subisse à l'avenir les conséquences d'un éventuel durcissement ou d'une modification éventuelle de la réglementation concernant la forme juridique actuelle du Porteur de projet. Ainsi, les initiatives relatives au statut de la forme de société du Porteur de projet, y compris le statut fiscal des instruments d'investissement, peuvent affecter le fonctionnement de l'Émetteur et l'attrait de la situation des investisseurs. Des modifications générales de la législation fiscale peuvent également avoir une incidence sur le rendement des investisseurs dans les instruments d'investissement.

Le régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, au Porteur de projet et/ou à l'investisseur peut avoir un impact sur le rendement.

Les instruments d'investissement sont en principe soumis à un précompte mobilier de 30%. Voir la Partie V de la présente Note d'information pour de plus amples informations sur le traitement fiscal des instruments d'investissement proposés. La situation individuelle de l'investisseur peut avoir un impact sur le traitement fiscal dans le chef de chaque investisseur. Des modifications futures du régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, au Porteur de projet ou à l'investisseur individuel, avec ou sans effet rétroactif, peuvent avoir un impact sur le rendement. Chaque investisseur est responsable des pertes ou des baisses de rendement résultant du régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, au Porteur de projet ou à l'investisseur individuel, ou de toute modification de celui-ci. Le Porteur de projet n'en est pas responsable.

Partie D: Informations sur l'offre de titres et d'instruments admis au crowdfunding

a)	Nombre total et type de titres qui seront proposés Les instruments d'investissement proposés sont des obligations à taux fixe de 8,61 % en EUR émises par le Porteur de projet. Maximum 10 000 obligations seront émises pour un montant total de 1 000 000 EUR.
b)	Prix de souscription Le prix de souscription est de 100 EUR par obligation avec un maximum de 50 obligations. Le montant minimum de souscription est de 100 EUR.
c)	Si les sursouscriptions seront acceptées et comment elles seront réparties Si le montant maximum du financement par crowdfunding est atteint, la Plateforme bloquera l'achat d'autres titres et informera les investisseurs potentiels que les titres ne peuvent plus être souscrits.
d)	Conditions de souscription et de paiement Toutes les informations sur le processus d'investissement sont disponibles ici: Crowdfunding - Produits Le paiement sera effectué en euro par l'intermédiaire du Portefeuille Crowdfunding de l'Investisseur. Les titres seront créés lorsque le montant minimum ou maximum de la souscription sera atteint.
e)	Conservation et livraison de titres aux investisseurs Les obligations seront livrées au plus tard 4 jours après la date limite de souscription, soit le 26/08/2025. Nom et coordonnées de l'organisme émetteur (le porteur de projet): • PRS NV, Hertendreef 30, 2900 Schoten, 03/707.09.25, info@ccngroup.be KBC ne fournit pas de services de conservation des titres. L'investisseur ne doit aucune commission au dépositaire des titres. Les titres seront représentés dans l'aperçu dans 'Mes investissements' de l'Investisseur sur la Plateforme.
f)	Informations sur la garantie ou les sûretés garantissant l'investissement (le cas échéant) Pas d'application
g)	Informations relatives à un engagement ferme de rachat des titres (le cas échéant) Pas d'application
	Informations sur les taux d'intérêt et les échéances Taux d'intérêt nominal: Le taux d'intérêt nominal annuel est de 8,61% par an.

	Bolero Crowdfunding détermine ce taux d'intérêt annuel en tenant compte du risque associé à l'investissement. Les éléments pris en compte dans l'évaluation sont l'OLO à 10 ans, la fréquence de remboursement, l'échéance et la hauteur du montant à lever. Date à partir de laquelle les intérêts sont dus: l'obligation porte intérêt à partir de la date d'émission. Échéances des paiements d'intérêts : voir Annex 1 - plan de remboursement Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant): voir Annex 1 - plan de remboursement Rendement applicable: Le rendement est calculé en pourcentage annuel selon la méthode utilisée pour calculer le taux d'intérêt nominal annuel et avec une précision de deux décimales.
--	--

Partie E: Informations sur les Special Purpose Vehicles (SPV)

Pas d'application

Partie F: Droits des investisseurs

a)	Principaux droits attachés aux titres L'Obligation porte intérêt à partir de la Date d'émission (i) droits aux dividendes: non (ii) droits de vote: non (iii) droit d'accès à l'information: oui (iv) droits préférentiels dans les offres de souscription d'instruments de même catégorie: non (v) droit à la distribution des bénéfices de l'émetteur: non (vi) droit à une partie du solde éventuel de la liquidation: non (vii) droits de remboursement: oui (cf. Accord d'investissement, annexe I art.10 Défauts) (viii) droits de conversion: non (ix) droits de sortie conjoints en cas d'événement opérationnel (c'est-à-dire changement de contrôle, droits de sortie conjointe (tag-along)): non
b) c)	Restrictions auxquelles sont soumis les instruments admis au crowdfunding et restrictions relatives au transfert des instruments. Les Obligations peuvent être transférées de façon limitée (voir (d)) et ne peuvent être grevées d'aucune sûreté.
d)	Possibilités pour les investisseurs de sortir de l'investissement Il n'existe pas de marché secondaire et les possibilités de cession sont donc limitées. Bolero Crowdfunding ne peut procéder à la cession exceptionnelle de l'obligation que si l'Investisseur trouve lui-même un repreneur pour les titres.
e)	Pour les instruments de capitaux propres: répartition du capital et des droits de vote avant et après l'augmentation de capital résultant de l'offre (en supposant que tous les titres seront souscrits). Pas d'application, il ne s'agit pas d'instruments de capitaux propres.

Partie G: Publication d'informations relatives aux prêts

Pas d'application.

Partie H: Commissions, informations et recours

a)	Commissions et frais supportés par l'investisseur concernant l'investissement (y compris les frais administratifs découlant de la vente d'instruments admis au crowdfunding) L'investisseur ne paie pas de frais lors de l'investissement, ni de droit de garde, ni de frais d'adhésion.
b)	Où et comment des informations supplémentaires sur le projet de crowdfunding, le porteur de projet peuvent être obtenues gratuitement https://platform.bolero.be/crowdfunding/opportunities/326

c)	Comment et auprès de qui l'investisseur peut-il se plaindre de l'investissement ou de la conduite du porteur de projet ou du prestataire de services de crowdfunding? En cas de plaintes concernant le porteur de projet, l'Investisseur peut remplir le formulaire de plainte général sur le site Internet de Bolero; seules ces plaintes sont recevables. En cas de plaintes concernant le fournisseur de services de crowdfunding, l'Autorité des services et marchés financiers peut être contactée. https://www.fsma.be/fr/formulaire-de-contact-consommateurs Rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles ; +32(0)2 220 52 11 En outre, l'investisseur a le droit de déposer sa plainte auprès du tribunal compétent.
----	---

Partie I: Informations sur la gestion individuelle des portefeuilles de prêts à fournir par les prestataires de services de crowdfunding

Bolero Crowdfunding ne propose pas de gestion de portefeuille individuelle.

Annexe 1 : tableau d'amortissement

Period	Due Date	Remaining Capital Capital	Gross tax rate Netto tax rate	Gross interest Netto interest	Capital + Netto interest
0	26/08/2025	1 000 000,00 EUR 0,00 EUR	8,61% 6,03%	0,00 EUR 0,00 EUR	0,00 EUR
1	26/08/2026	800 000,00 EUR 200 000,00 EUR	8,61% 6,03%	86 100 EUR 60 300,00 EUR	260 300,00 EUR
2	26/08/2027	600 000,00 EUR 200 000,00 EUR	8,61% 6,03%	68 900,00 EUR 48 200,00 EUR	248 200,00 EUR
3	26/08/2028	400 000,00 EUR 200 000,00 EUR	8,61% 6,03%	51 700,00 EUR 36 200,00 EUR	236 200,00 EUR
4	26/08/2029	200 000,00 EUR 200 000,00 EUR	8,61% 6,03%	34 400,00 EUR 24 100,00 EUR	224 100,00 EUR
5	26/08/2030	0,00 EUR 200 000,00 EUR	8,61% 6,03%	17 200,00 EUR 12 100,00 EUR	212 100,00 EUR