

Parts de coopérateur de catégorie B
émises par **L'idée Ferme** SCES agréée

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 :	L'idée Ferme SCES agréée
Prix :	Parts de coopérateur de catégorie B= 250 €
Types d'actions :	Parts de type B
Politique de dividende :	<p>Le bénéfice net de la Société est déterminé conformément à la loi. L'Assemblée générale a le pouvoir de décider de l'affectation du bénéfice et du montant des distributions, conformément aux dispositions légales, le cas échéant, dans le respect des agréments ou statuts particuliers.</p> <p>La Société ne peut allouer un avantage patrimonial à ses coopérateurs, 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.</p>

	(Article 25 des statuts).
Droits attachés aux parts	<p>Les différentes classes de parts correspondent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les parts de classe A sont réservées aux « garants » des valeurs de la Société ; elles présentent une valeur nominale de deux mille euros (2.000 EUR). • les parts de classe B sont réservées aux soutiens, personnes physiques ou morales ; elles présentent une valeur nominale de deux cents cinquante euros (250 EUR). <p>Sous réserve des spécifications prévues dans les statuts, ces différentes classes de parts confèrent les mêmes droits et avantages, dans les limites prévues par la loi pour l'obtention de l'agrément comme entreprise sociale. (Article 5 des statuts)</p> <p>Le nombre d'administrateurs est compris entre trois et quinze personnes, coopérateurs ou non. Chaque coopérateur de classe A pourra proposer un administrateur, qui sera alors dénommé « administrateur de classe A ». Les coopérateurs de classe B pourront proposer des administrateurs jusqu'à arriver au nombre maximum d'administrateurs et pour autant que la moitié au moins de l'ensemble des administrateurs soient des administrateurs de classe A. (Article 13 a) des statuts).</p> <p>Le Président du Conseil d'Administration est élu parmi ses membres au sein des administrateurs de classe A. (Article 13 b) des statuts).</p> <p>Sauf les exceptions prévues par les présents statuts et la loi, les décisions de l'Assemblée générale sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées. Lorsque les délibérations ont pour objet des modifications aux statuts, ainsi que la dissolution anticipée de la société, sa fusion ou sa scission, les décisions devront, outre les procédures et quorum particuliers prévus par la loi, réunir les mêmes quorums de présence et de vote au sein des coopérateurs de classe A. Il en ira de même pour les votes relatifs à la révocation des administrateurs de classe A. (Article 19 des Statuts)</p> <p>Tous les coopérateurs ont une voix égale en toutes matières aux Assemblées générales, quel que soit le nombre de parts dont ils</p>

	<p>disposent.</p> <p>Un coopérateur qui ne peut être présent a en outre la faculté de voter par écrit avant l'assemblée générale. Ce vote par écrit doit être transmis à la société au plus tard 3 jours avant le jour de l'assemblée générale. Un vote émis par écrit reste valable pour chaque assemblée générale suivante dans la mesure où il y est traité des mêmes points de l'ordre du jour, sauf si la société est informée d'une cession des parts.</p> <p>Un coopérateur peut voter à distance avant l'assemblée générale sous forme électronique, selon les modalités déterminées dans le règlement d'ordre intérieur qui permettront de contrôler la qualité et l'identité du coopérateur.</p> <p>(Article 20 des statuts).</p>
Modalités de composition du conseil d'administration :	<p>La Société est administrée par plusieurs administrateurs, nommés par l'Assemblée générale, pour une durée de trois années.</p> <p>Le nombre d'administrateurs est compris entre trois et quinze personnes, coopérateurs ou non. Chaque coopérateur de classe A pourra proposer un administrateur, qui sera alors dénommé « administrateur de classe A ».</p> <p>Les coopérateurs de classe B pourront proposer des administrateurs jusqu'à arriver au nombre maximum d'administrateurs et pour autant que la moitié au moins de l'ensemble des administrateurs soient des administrateurs de classe A. Les administrateurs sortants sont rééligibles.</p> <p>Les administrateurs sont révocables à tout moment. En aucun cas, une indemnité de départ ne peut être allouée à un administrateur sortant.</p> <p>(Article 13 des statuts).</p>
Autres caractéristiques :	...
Valeur de la part au 25/09/23 :	Les nouvelles parts sont émises à leur valeur nominale, soit 250 €.

3. Description et but de l'offre

Type d'offre :	Vente en souscription
Montant de l'offre :	500.000€
Nombre d'actions offertes :	2.000 parts
Seuil maximum de parts souscrites par	L'idée Ferme souhaite limiter l'acquisition de parts à 20 parts à 250 euros avec un maximum de 5.000 euros.

investisseur :	
Destinataire de l'offre :	Investisseur retail sur le territoire belge
Affectation du produit de l'offre par l'émetteur :	<p>1) Achat du terrain sur lequel L'Idée Ferme veut construire son bâtiment : prix du terrain + frais + droits d'enregistrement : 253.000€</p> <p>2) Etudes de conception du bâtiment (architecte et bureaux d'étude): 90.000€</p> <p>3) 1^{ère} phase de travaux : 157.000€ (en ce compris les frais d'étude et de contrôle d'exécution).</p> <p>La 2^{ème} phase de travaux ainsi que les frais d'étude et de contrôle d'exécution y liés, feront ultérieurement l'objet d'un nouvel appel public à l'épargne.</p>
Période de l'offre :	Période continue ayant pris cours le 25/09/2023
Allocation en cas de sursouscription :	Remboursement des derniers arrivés.
Autres caractéristiques de l'offre :	

4. Description de l'émetteur et chiffres-clés

<p>Brève description de l'émetteur et de ses activités (objet social, historique, activités...)</p> <p>La coopérative L'Idée Ferme est née de la rencontre entre quatre partenaires, partageant l'envie de créer un lieu de résilience alimentaire sur le Plateau de Herve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Coopérative meunière Histoire d'un Grain, - La Coopérative citoyenne BocagEn, - La Boulangerie artisanale La Boîte à Pains, exploitée à Soumagne par trois frères: Messieurs Thierry Boite, Patrick Boite et Didier Boite (exercice en personne physique), - La Coopérative Les Ateliers de la Framboiserie, productrice artisanale de confitures, sirops, tisanes et épices. <p>Tous ont, en effet, posé le même constat : il est de plus en plus difficile pour un producteur soucieux d'offrir une nourriture locale et de qualité d'assurer la pérennité de son activité s'il demeure isolé. C'est par ailleurs un non-sens d'un point de vue environnemental. Convaincus par la force du collectif, ces quatre partenaires ont donc décidé de regrouper leurs activités sur un même lieu afin de:</p>

- créer un circuit court et intégré autour du pain,
- mutualiser les espaces et les ressources,
- favoriser les synergies avec d'autres partenaires,
- soutenir la transmission du savoir-faire artisanal,
- encourager le modèle coopératif.

En octobre 2022, ils ont fondé la coopérative L'Idée Ferme pour concrétiser leur projet.

Chiffres-clés de l'émetteur : (N.A. si start-up)		
		Fondation (en €)
Bilan	Capitaux propres	24.000 €
	Endettement	0 €
Compte de résultat	Chiffre d'affaires	0 €
	Total des charges	0 €
	Amortissements	0 €
	Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	0 €

5. Risques de l'investissement

<p>Risque de crédit :</p> <p>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 %.</p>	<p>Le ratio de solvabilité est de 100% au 25/09/2023.</p>
<p>Risque de perte de la totalité du capital investi :</p>	<p>Tout investissement dans une coopérative comporte un risque.</p> <p>Toutefois, le capital sera principalement investi dans un terrain et un bâtiment.</p> <p>Le cas échéant, la vente de ce bien immobilier permettrait donc de rembourser une part importante du capital investi.</p>

<p>Risque de liquidité :</p> <p>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.</p>	<p>Pas de dettes au 25/09/2023.</p>
<p>Possibilités de remboursement :</p>	<p>Le paiement intervient après l'écoulement d'un délai d'une année prenant cours à la date de la démission ou de l'exclusion pour autant que les fonds propres de la Société consécutifs à cette sortie, ne l'empêchent pas de satisfaire aux tests de solvabilité et de liquidité. Si tel était le cas, le droit au paiement est de plein droit suspendu jusqu'à ce que les distributions soient à nouveau permises. Aucun intérêt n'est dû sur ce montant.</p>
<p>Risque de fluctuation du prix du titre :</p>	<p>Le coopérateur sortant a exclusivement droit au remboursement de sa participation, c'est-à-dire le montant réellement libéré et non encore remboursé pour ses parts, sans que ce montant ne puisse cependant être supérieur au montant de la valeur d'actif net de ces parts telle qu'elle résulte des derniers comptes annuels approuvés.</p>
<p>Risques propres à l'émetteur - gouvernance :</p>	<p>Il existe un risque liée au départ ou à l'empêchement prolongé d'un administrateur ou de la coordinatrice du projet.</p> <p>Ce risque est néanmoins mitigé par le fait que si c'est nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les autres administrateurs peuvent prendre le relais. En effet, chaque compétence requise au sein du CA est détenue par minimum deux autres administrateurs. Tous les membres de l'équipe portant le projet sont ou ont été entrepreneurs. • Tous les membres de l'équipe sont régulièrement tenus informés des éléments relatifs au projet par la coordinatrice. Un procès-verbal détaillé est établi lors de chaque CA ou réunion d'équipe.

	<ul style="list-style-type: none"> • Toutes les informations, documents et procédures de L'Idée Ferme sont accessibles à tous les administrateurs dans un dossier online. <p>Un second risque pourrait naitre du manque de transparence.</p> <p>Pour l'éviter, les coopérateurs de type B seront régulièrement tenus informés des actualités de L'Idée Ferme grâce à une newsletter, l'organisation régulière d'activités de rencontres et/ou de promotion ainsi que lors des assemblées générales.</p>
Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :	<p>Il y a un risque que L'Idée Ferme n'obtienne pas le permis d'urbanisme requis pour construire le bâtiment prévu sur le terrain (qui est en partie agricole).</p> <p>Toutefois, afin d'anticiper ce risque, L'Idée Ferme a pris l'avis préalable d'un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme. Celui-ci a fourni un avis circonstancié permettant de limiter ce risque au maximum.</p> <p>De plus, si L'Idée Ferme ne peut obtenir le permis d'urbanisme, il appartiendra à l'AG de décider si elle souhaite mettre fin au projet et liquider la coopérative ou si elle préfère qu'un autre lieu soit trouvé (avec plus de facilités puisque tout ou partie du capital nécessaire aura déjà été réuni).</p> <p>Un autre risque est que le capital suffisant ne puisse être levé dans le cadre du présent appel pour acheter le terrain dans le délai fixé dans la convention de vente du terrain.</p> <p>Toutefois, ce risque est réduit compte tenu de ce que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un délai particulièrement long (jusqu'au 30/06/2025) a été accordé par la venderesse afin de faciliter cette levée de capital. • L'Idée Ferme bénéficie d'un important réseau de soutien grâce aux différents réseaux de ses fondateurs.

	<ul style="list-style-type: none"> • La communication autour de la levée de fonds est mûrement réfléchie afin de toucher rapidement et efficacement un maximum de personnes. <p>Enfin, si le capital ne peut être levé dans ce délai, l'AG pourra souverainement décider de mettre fin au projet et de reverser aux coopérateurs le solde de capital restant après remboursement des éventuelles dettes.</p> <p>Il y a également un risque que les travaux de construction prennent du retard.</p> <p>Néanmoins, cela ne compromettra le projet car chaque fondateur dispose d'un lieu qu'il peut occuper jusqu'à ce que le bâtiment de L'Idée Ferme soit opérationnel et/ou d'une solution transitoire (autre location) si ce bâtiment ne peut être occupé dès la date prévue.</p> <p>Enfin, il existe un risque que l'un des fondateurs fasse faillite ou quitte le projet.</p> <p>Toutefois, ce risque est mitigé par le fait que le bâtiment est conçu de manière à ce que chaque espace puisse être facilement donné en location à un autre partenaire (polyvalence des espaces).</p> <p>D'ailleurs, plusieurs producteurs ont déjà manifesté leur intérêt pour le site.</p>
<p>Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :</p>	<p>L'Idée Ferme a obtenu un subside "Projet Pilote" de la Région Wallonne d'une durée de 18 mois pour la 1ère phase de développement du projet. Ce subside a permis l'engagement d'une coordinatrice à mi-temps. Il arrive à échéance le 30/11/2023.</p> <p>Afin de continuer à bénéficier d'une aide pour la rémunération de la coordinatrice, L'Idée Ferme a introduit une demande de Bourse coopérative en août 2023 auprès de la Région Wallonne. Le dossier est en cours d'examen. Il y a un risque que cette aide ne soit pas accordée.</p> <p>Afin de limiter ce risque, L'Idée Ferme a, parallèlement, introduit une demande de renouvellement du subside</p>

	<p>Projet Pilote en septembre 2023. Ce subside est en effet renouvelable pour une durée de 18 mois.</p> <p>L'Idée Ferme a bon espoir d'obtenir l'un ou l'autre de ces subsides pour pouvoir continuer à rémunérer la coordinatrice. Il serait en effet absurde que la Région Wallonne ne soutienne plus le projet alors qu'il est désormais bien avancé.</p> <p>Si une nouvelle aide ne peut être obtenue, ou si elle tarde à être octroyée, le capital investi par les fondateurs (coopérateurs de type A) permettra de continuer à rémunérer la coordinatrice le temps d'obtenir d'autres sources de financement.</p> <p>Si aucune autre source ne peut être trouvée, l'AG pourra décider d'affecter une partie du capital investi par les coopérateurs de type B à ces frais de développement du projet.</p> <p>Enfin, il existe un risque que les aides espérées pour l'investissement immobilier ne soient pas obtenues.</p> <p>Ce risque pourra être surmonté par un appel public à l'épargne plus conséquent. Le seul impact sera alors un retardement du début de chantier.</p> <p>Un financement bancaire pourra également être envisagé.</p>
Autres risques :	<p>Il existe un risque d'essoufflement des parties prenantes (porteurs de projet, réseaux de soutien, ...).</p> <p>En effet, les projets d'économie sociale sont très énergivores, surtout s'ils sont de grande ampleur.</p> <p>Au sein de L'idée Ferme, ce risque est mitigé par le fait que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La coordinatrice du projet de L'idée Ferme est rémunérée. Elle dispose donc d'un temps de travail dédié au projet. - En dehors des réunions du CA, les autres membres de l'équipe sont sollicités en fonction de leurs compétences, intérêts et disponibilité.

	<p>- En ce qui concerne la communication et la mobilisation des coopérateurs, L’Idée Ferme peut compter sur plusieurs gros réseaux (coopérateurs de BocagEn, coopérateurs d’Histoire d’un Grain, coopérateurs de la Framboiserie, clientèle du fondateur LBAP, réseaux professionnels et privés de chaque porteur de projet, ...) ce qui permet de les solliciter à tour de rôle.</p> <p>Cela limite nettement le risque de désengagement des administrateurs, des porteurs de projets de la coordinatrice et/ou des réseaux sollicités.</p>
Date prévue du break-even	<p>Le break-even est prévu après 5 ans d’activité, à dater de la mise en service du bâtiment (2025) à construire, soit en 2030.</p> <p><i>Une ristourne peut être attribuée aux coopérateurs mais dans ce cas, cette ristourne ne pourra être distribuée qu’au prorata des opérations que les coopérateurs ont traitées avec la Société. Cette éventuelle ristourne portera sur les loyers.</i> (Article 25 al. 3 des Statuts)</p>

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

6. Frais

Néant.

7. Résumé de la fiscalité

Précompte mobilier :	<p>Un précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les dividendes. Les particuliers assujettis à l’impôt des personnes physiques sont toutefois exonérés de précompte mobilier sur la première tranche de 416,50 euros de dividende. Pour l’année de revenus 2021, exercice d’impôts 2022, le montant de l’exonération s’élève à 800€.¹</p>
----------------------	--

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.

8. Informations pratiques

En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à L'Idée Ferme, Outre-Cour 67 à 4650 HERVE – contacts@idee.ferme.be

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 05/10/2023.

L'Idée Ferme SCES

Outre-Cour 67, 4650 HERVE

RPM Liège Division Verviers

TVA BE 0792.186.924