



**APPEL A L'INVESTISSEMENT CITOYEN
DE LA COOPERATIVE AGRICOEUR SC agréée**

POUR SOUTENIR SON DEVELOPPEMENT

Offre de parts sociales de coopérateur ordinaire de catégorie B et C

Fiche d'informations action

Avertissement : Le présent document n'est pas un prospectus, ni une note d'information et n'a pas été vérifié ou approuvé par l'autorité des services et marchés financiers.

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. Le coopérateur peut cependant dans certaines conditions demander le remboursement de ses parts sociales. Les modalités et conditions sont explicités ci-dessous.

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. Voir ci-dessous, la politique de la coopérative en matière de distribution de dividendes.

L'action donne également un droit de vote à l'assemblée générale.

2. Principales caractéristiques du produit

Emetteur :	AGRICOEUR SC agréée
Prix :	100€ pour une part sociale de catégorie B « Actifs » 100€ pour une part sociale de catégorie C « Investisseurs » Il existe également des parts sociales de catégorie A dénommées parts « Garants », qui ne font pas l'objet de la présente offre.
Types d'actions :	Actions nouvelles

Politique de dividende :	En entrant au capital coopératif de AGRICOEUR, vous ne recevrez pas de dividendes mirobolants : 6% maximum du capital investi, conformément au plafond imposé aux coopératives agréées par le Conseil national de la Coopération. Voire pas de dividende du tout. Jusqu'à présent l'Assemblée Générale a décidé de ne pas distribuer de dividende pour augmenter la capacité d'investissement de la coopérative.
Droits attachés aux parts :	<i>Tous les associés ont une voix égale en toutes matières aux assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions dont ils disposent. (Article 31 des statuts)</i> <i>Sauf les exceptions prévues par les présents statuts et la loi, les décisions de l'assemblée générale, en ce compris l'élection des administrateurs, sont prises à la majorité absolue des voix présentes ou représentées parmi les voix de l'ensemble des coopérateurs (actions de classes A, B et C ensemble) et en tout état de cause, à la majorité absolue des voix des actionnaires de classe A (« coopérateurs garants »), présents ou représentés. Il n'est pas tenu compte des abstentions ni des votes blancs ou nuls.</i> <i>Lorsque la loi exige des quorums spéciaux, celui-ci est également requis au sein de la classe A et de la classe B et C.</i> <i>(Article 30 des statuts)</i>
Modalités de composition du conseil d'administration :	<i>La société est administrée par un conseil d'administration composé de de 3 à 9 administrateurs, personnes physiques ou morales, dont au moins la majorité sont nommés sur une liste de candidats proposés par les actionnaires titulaires d'actions de classe A. Ils forment un organe d'administration collégial et sont nommés par l'assemblée générale pour une durée de deux ans. Les administrateurs sortants sont rééligibles.</i> <i>(Article 18 des statuts)</i>
Valeur de la part au 31/12/2022 :	Valeur de la part A - Garants au 31/12/22 : 500€ Valeur de la part B - Actifs au 31/12/22 : 100€ Valeur de la part C - Investisseurs au 31/12/22 : 100€

3. Description et but de l'offre

Type d'offre :	Vente en souscription
Montant de l'offre :	L'objectif est d'augmenter le capital social de la coopérative Agricoeur de 100.000€ d'ici le 6 octobre 2024.
Nombre d'actions offertes :	Pas de maximum de nombre de parts prévu. La coopérative reste ouverte à accueillir des coopérateurs / coopératrices en permanence.
Seuil maximum de parts souscrites par investisseur :	Maximum 5.000€ euros de parts sociales souscrites par coopérateur soit <ul style="list-style-type: none"> - 50 parts sociales ordinaires de catégorie B - 50 parts sociales ordinaires de catégorie C
Destinataire de l'offre :	Investisseur particuliers ou personnes morales sur le territoire belge.

Affectation du produit de l'offre par l'émetteur :	L'objectif de l'appel est de soutenir le développement de la coopérative Agricoeur (coûts estimés) :			
	Investissement commun porté par Agricoeur		Financement des investissements et fonds de roulement	
	Cuisine professionnelle partagée	75.102	Subside Wallonie Relocaliser l'alimentation	200.000
	Espaces de production	48.120	Capital citoyen	100.000
	Maraîchage	49.556	Emprunt	54.247
	Cantine/café citoyen & co-working	41.963	Apports propres	4.200
	Infrastructure	143.707		
TOTAL	358.447	TOTAL	358.447	
Le subside Relocaliser l'alimentation en Wallonie ainsi qu'un emprunt financent le solde.				

Période de l'offre :	Du 7 octobre 2023 au 6 octobre 2024.
Allocation en cas de sursouscription :	Les souscriptions sont enregistrées en fonction de leur date, jusqu'à atteindre le plafond maximal de l'offre. Si ce plafond est dépassé, le conseil d'administration décidera ou non de poursuivre l'appel au capital en justifiant cette décision et en informant de celle-ci les souscripteurs à l'appel dans la limite de maximum 500.000€ sur un an.

4. Description de l'émetteur et chiffres-clés

Brève description de l'émetteur et de ses activités (objet social, historique, activités...)

La coopérative Agricoeur est un Tiers-Lieu nourricier : gourmand, local et convivial.

"Tiers-lieu" : espace entre la maison et le travail. "Nourricier" : gravite autour de tout ce qui nourrit, de la production à la consommation, de la transmission et à l'apprentissage.

Née en 2022 du rêve d'une série d'acteurs locaux mobilisés par le Groupe d'Action Locale "Pays des 4 Bras", la coopérative Agricoeur œuvre pour la mise à disposition d'espaces favorisant plus d'alimentation saine et locale (production et distribution sur place).

A travers les diverses activités organisées sur le site, Agricoeur renforce le lien entre les acteurs alimentaires et les citoyens en toute convivialité : épicerie bio vrac, commandes en ligne de produits alimentaires locaux, microbrasserie, production de produits locaux, maraîchage, formation, sensibilisation, événements, location d'espaces,...

Son territoire, rayonnant autour des Bons Villers - commune située au carrefour des provinces du Hainaut, du Brabant-wallon et de Namur, manque d'espaces pour les producteurs et transformateurs locaux. En mettant à disposition des espaces, Agricoeur permet à des producteurs/transformatrices de travailler dans des conditions adéquates.

Les valeurs de l'humain, du local, de la coopération, de l'écologie et de la convivialité sont au cœur de ce lieu et de tout ce qui y vit.

La coopérative Agricoeur poursuit une finalité sociale et vise à être agréée par le Conseil National de la Coopération.

- 1.100 m² d'espaces bâtis et 1,5 ha de terre en production
- 8 usagers permanents et quelques usagers réguliers (coworking)
- une communauté de 30 travailleurs et citoyens impliqués

Les partenaires et coopérateurs impliqués dans le développement d'Agricoeur :

- [GAL Pays des 4 Bras](#) : Gestionnaire de l'Espace-Test "Les Jardins d'Agricoeur" depuis 2020, le GAL Pays des 4 Bras soutient l'entrepreneuriat local et les circuits-courts sur les communes de Genappe, Les Bons Villers et Villers-la-Ville. Le GAL coordonne la dimension Tiers-lieu et est soutenu par la Région, les communes et l'Union européenne.
- [Epicoeur](#) : Fondée en mai 2022 par une poignée de citoyens et de producteurs locaux, Epicoeur fut l'un des premiers à s'installer au sein du bâtiment dès septembre 2022 et incarne l'implication citoyenne locale. EpiCoeur est une coopérative de distribution en circuit-court et d'animation citoyenne à finalité sociale composée :
 - De producteurs agriculteurs/artisans sélectionnés pour leur éthique environnementale et leur passion du métier, soucieux de fournir un produit de qualité ;
 - De citoyens solidaires, attachés à leur terroir, à leur terre et au maintien de sa biodiversité ;
 - De consom'acteurs (vous, nous, ouvert à tous).

Localisée sur les 3 communes du Pays des 4 bras : Genappe, Les Bons-Villers et Villers-La-Ville et périphérie proche (Pont-à-Celles, Fleurus, Nivelles, Gosselies et Jumet).

- [Groupe One](#) : Rêvant d'un lieu en phase avec leurs valeurs et leurs missions, Groupe One a rejoint le projet depuis sa concrétisation en 2022. Groupe One assure une mission d'animation économique et soutient la mise en place du projet.
- [Crédal](#) : Structure d'accompagnement économique, Crédal souhaitait s'intégrer dans un écosystème inspirant pour leurs porteurs de projet. L'accompagnement collectif d'auto-entrepreneurs y est développé depuis mars 2023.
- Producteurs : Quatre producteurs/artisans en phase de développement ou de test sont impliqués dans le projet : [Brasserie des Beaux jours](#), [Sacrées végétales](#), [La Petite cueilleuse](#), [Cueillette buissonnières](#).
- [Back to Vrac](#) : épicerie de proximité familiale pour faire vos courses bio sans emballage. Une gamme complète sélectionnée avec soin de plus de 550 produits alimentaires, d'entretiens ménager, d'hygiène corporelle et d'accessoires zéro-déchet. La plupart des produits sont artisanaux, bio ou éco-certifiés, certifiés rémunérations équitable et d'origine locale/régionale. Parfait pour une consommation saine, durable et de qualité tout en maîtrisant votre budget et en favorisant l'économie réelle.
- [L'ONE](#) : Contraint de trouver des locaux adaptés, le comité local de l'ONE a intégré le projet pour les consultations de l'enfant depuis juillet 2023.

Chiffres clés de l'émetteur :

Perspectives €	2023	2024	2025
Taux d'occupation des espaces	60%	80%	100%
Chiffre affaire	52.057	90.287	116.199
Usagers réguliers	46.537	71.630	90.923

Usagers ponctuels	3.520	15.507	20.866
Services et event	2.000	3.150	4.410
Charges fixes	59.017	84.972	94.010
Amortissement	2.946	28.690	28.681
Charges financières	42	2.117	2.009
Résultat d'exploitation	-8.289	-4.485	12.751

Le résultat cumulé devient positif à partir de la 4^{ème} année d'activités.

5. Risques de l'investissement

Risque de crédit :	<p><i>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 %.</i></p> <p>Le ratio de solvabilité sera calculé après la clôture de la première année d'activité.</p> <p>Voir également chiffres-clés de l'émetteur au point 4.</p>
Risque de perte de la totalité du capital investi :	<p>En tant que souscripteur, vous courez le risque de perdre tout ou partie du capital investi.</p>
Risque de liquidité :	<p><i>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.</i></p> <p>Le ratio de liquidité sera calculé après la clôture de la première année d'activité.</p>

Possibilités de remboursement :	<p><i>L'actionnaire sortant a exclusivement droit au remboursement de sa participation, c'est-à-dire le montant réellement libéré et non encore remboursé pour ses actions, sans que ce montant ne puisse cependant être supérieur au montant de la valeur d'actif net de ces actions telle qu'elle résultera des derniers comptes annuels approuvés au moment où la démission sort ses effets, avec comme maximum le prix de souscription. Le bilan régulièrement approuvé lie, même en ce qui concerne l'évaluation de l'actif, l'actionnaire sortant, exclu ou démissionnaire, sauf le cas de fraude ou de dol. Il ne sera pas tenu compte des créances litigieuses ou douteuses lesquelles seront considérées comme perdues.</i></p> <p><i>Le montant à rembourser est diminué des éventuelles créances certaines et exigibles de la coopérative sur l'actionnaire démissionnaire ou exclu et de tous les impôts et taxes généralement quelconques qui pourraient être réclamés à la coopérative du fait de ce remboursement (comme le précompte mobilier). Des retenues provisionnelles pourront être décidées à cet effet par l'assemblée générale.</i></p> <p><i>Le paiement interviendra dans le mois de l'approbation des comptes annuels de l'exercice servant de base au calcul de sa part, 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 postposé jusqu'à ce que les distributions soient à nouveau permises, sans préjudice de la possibilité pour l'organe d'administration de décider d'un remboursement échelonné sur une période maximale de cinq ans, en fractions d'un cinquième.</i></p> <p><i>(Article 16 des statuts)</i></p>
---------------------------------	---

Risque de fluctuation du prix du titre :	Pas de risque particulier
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	<p>Le Conseil d'Administration d'Agricoeur compte 4 personnes tous fondateurs (parts « coopérateurs garants », dont 1 producteur. Toute décision avec impact budgétaire et stratégique est validée par le CA.</p> <p>La société coopérative créé le 13/10/2022 est coordonnée par l'équipe projet composée du GAL Pays des 4 Bras, Epicoeur, Groupe One et Crédal.</p> <p>Les décisions importantes ayant un impact sur les usagers du lieu sont prises au sein des réunions mensuelles Co-cœur qui rassemble l'équipe projet et les usagers d'Agricoeur.</p>
Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :	<p>Les recettes de la coopérative Agricoeur SC dépendent principalement des loyers payés par les usagers du lieu : revenus locatifs (95%) et évènements (5%).</p> <p>Le chiffre d'affaires atteint 53.259 € en 2023 et devrait doubler en 2025 par l'augmentation des surfaces exploitables et le développement des activités.</p>
Date prévue du break-even	Selon le plan financier le break-even sera atteint au courant de la 4 ^{ème} année d'activité.

6. Frais

Aucun frais n'est lié à la souscription de nouvelles parts sociales

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 sont toutefois exonérés de précompte mobilier sur la première tranche de 800 euros maximum de dividende (Exercice 2024, revenus 2023). Vous pouvez déduire le précompte mobilier retenu sur vos dividendes exonérés par le biais de votre déclaration d'impôt.
----------------------	--

8. Informations pratiques

Le droit applicable à la présente offre de parts sociales est le droit belge.

Pour toute question, vous pouvez nous contacter par mail : info@agricoeur.be.

Vous pouvez souscrire une ou plusieurs parts B d'une valeur de 100€ ou une ou plusieurs parts C d'une valeur de 100€. Au total votre souscription ne peut dépasser 5000€.

Pour ce faire, vous complétez le formulaire d'inscription en ligne sous www.agricoeur.be.

En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à info@agricoeur.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 15/04/2024

Agricoeur SC Rue Sart-Dames-Avelines 8A, 6210 Frasnes-les-Gosselies N° TVA : BE0792 426 157 Email : info@agricoeur.be Tel : +32 471 91 59 94
