

Note d'information relative à l'offre de parts par La ferme Larock scrifs

Le présent document a été établi par **La ferme Larock scrifs**

Il n'est pas un prospectus et n'a pas été vérifié ou approuvé par l'autorité des services et marchés financier. Il a pour but d'informer les futurs coopérateurs des implications juridiques de la prise de parts, ainsi que des risques possibles.

Cette note d'information est correcte à la date du 20-05-2022

Partie I : Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée.

L'instrument offert est un part sociale. En y souscrivant, l'investisseur devient propriétaire d'une partie du capital de l'émetteur. L'associé est soumis au risque de l'entreprise et risque donc de perdre le capital investi. En cas de liquidation, l'associé 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. Cependant, il n'est solidaire des dettes de l'entreprise qu'à hauteur de ses propres apports.

L'action a une durée de vie illimitée. Voir le point 3 de la partie IV pour les possibilités de remboursement.

En contrepartie, la part sociale donne droit à une quote-part du bénéfice éventuel de l'émetteur et l'associé 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 associés. La part sociale donne également un droit de vote à l'assemblée générale.

L'émetteur estime que les risques les plus importants pour l'investisseur sont les suivants :

Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :	Du point de vue du magasin, l'activité comporte peu de risques étant donné que nous achetons de la marchandise pour directement la revendre. Le secteur de l'alimentaire n'est que peu sujet aux fluctuations du marché car il concerne des biens de première nécessité. De plus, l'agriculture locale de qualité a le vent en poupe et nous observons un intérêt croissant pour le magasin de la ferme et ce, en faisant très peu de publicité. Ces derniers mois, tout le secteur de l'alimentation locale et
---	---

bio observe un recul des ventes. Nous espérons que cette évolution est conjoncturelle. Quoi qu'il en soit, relocaliser l'économie ne peut être qu'un choix d'avenir, nous en sommes convaincus.

En outre, nous avons su développer au fil des ans une clientèle fidèle, composée essentiellement d'habitants du village et des communes proches et ce, malgré l'ouverture d'un certain nombre de nouveaux magasins et plateformes dans les environs (bio, magasin de vrac, centrale de producteurs). Notre spécificité de magasin à la ferme, ainsi **qu'un engagement éthique cohérent, basé sur des valeurs humaines et environnementales fortes, nous ont permis de nous faire une place face aux éventuels « concurrents ».**

Au niveau de l'activité maraîchère, voici les risques possibles :

- La difficulté de trouver un repreneur pour le maraîchage. Le maraîchage n'est pas un métier facile, et nous souhaitons confier l'activité à une personne expérimentée, qui sait à quoi il s'engage. Nous sommes confiants dans le fait que cette personne se présentera. En effet, nous offrons une structure d'accueil idéale pour débiter ; tout est déjà en place.

Actuellement, nous mettons tout en œuvre pour continuer à produire dans la période charnière et délicate de changement de maraîcher, grâce à une mobilisation des habitants de la ferme et d'un groupe de bénévoles.

En outre, nous faisons appel aux producteurs des alentours pour pouvoir continuer à offrir des produits frais et locaux au magasin.

Enfin, nous sommes ouverts à accueillir plusieurs maraîchers sur la ferme. Cela diminuerait le risque de se retrouver sans légumes de la ferme en cas d'arrêt de l'un d'eux pour l'une ou l'autre raison.

- Il existe également un risque de sinistre lié aux aléas climatiques. En effet, le matériel maraîcher tel que les serres ne peut être couvert par une assurance. Les utilisateurs seront donc tenus de limiter ces risques au maximum en protégeant le matériel en cas d'intempéries. Un contrat de location sera établi afin de

	<p>clarifier les droits et les devoirs de chacun.</p> <p>Enfin, au niveau de la structure d'accueil de l'entreprise, notre statut de locataire au sein d'un domaine privé comporte certes des avantages liés au faible coût de l'usage des bâtiments, mais amène également plusieurs questions pour l'avenir et la continuité de l'activité, notamment, en cas de changement de propriétaire ou de décès. Une révision du bail pour la location du magasin est prévue afin d'assurer la continuité de celui-ci.</p> <p>Pour conclure, un risque de faillite serait amené par une combinaison de plusieurs facteurs malheureux, tels que l'arrêt de la production maraîchère combinée à une diminution des ventes et à une charge salariale constante, qu'il nous serait alors difficile à assumer.</p>
<p>Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :</p>	<p>Du point de vue des subventions, nous bénéficions uniquement d'un subside SESAM pour l'emploi, qui décroît progressivement jusque 2023.</p> <p>Nous avons pour politique de dépendre le moins possible de l'extérieur et de réaliser nos investissements de façon progressive et raisonnable, en fonction de nos rentrées financières et sur nos fonds propres, en priorité.</p> <p>Nous tenons compte de la diminution des aides dans notre plan financier et nous ne dépendons pas de subsides qui pourraient s'arrêter d'un coup.</p> <p>Nous travaillons pour asseoir un projet solide qui pourra peut-être prétendre à des subsides plus conséquents plus tard, mais ce n'est pas à l'ordre du jour et le plan financier sur 3 ans n'intègre pas encore cette possibilité.</p>
<p>Risques propres à l'émetteur - gouvernance :</p>	<p>Les 4 administrateurs actuels sont compétents et motivés par le projet. La dynamique au sein du CA est positive et constructive et la prise de décision est fluide.</p> <p>Cependant, l'équipe du CA est plutôt restreinte et devrait être renforcée, d'autant plus qu'un des membres projette de se retirer d'ici un an. De plus, les administrateurs sont bénévoles et ne peuvent consacrer qu'un temps limité à l'activité.</p> <p>Par conséquent, une partie non négligeable du travail de gestion de la coopérative revient à la déléguée à la gestion</p>

	<p>journalière qui est également gérante du magasin. Cette concentration des responsabilités dans les mains d'une seule personne peut représenter une faiblesse pour l'entreprise.</p> <p>Nous souhaitons pallier à cette faiblesse de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au niveau de la gestion du magasin : les responsabilités sont de mieux en mieux partagées entre Camille et Aurore, l'idée étant de parvenir à une co-gérance équilibrée. - Au niveau du CA : recherche de nouveaux administrateurs. - Au niveau de la dynamique coopérative : mise en place de groupes de travail selon les besoins spécifiques rencontrés. <p>Les compétences présentes au sein du CA sont intéressantes et précieuses pour l'entreprise : gestion de projet, commerce local, agriculture biologique, formation, comptabilité, contacts avec le secteur sur Liège et en Wallonie,... Nous avons également des personnes ressources extérieures à qui nous faisons appel. Il nous manque à ce jour une personne chargée de la communication et une personne responsable de la dynamique coopérative.</p>
Autres risques :	<p>De nombreux défis futurs nous attendent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - intégrer les coopérateurs qui le souhaitent dans une dynamique positive et constructive, en clarifiant les niveaux de responsabilités, de décision et de communication au sein de la structure, - réfléchir à une intégration de l'activité maraîchère au sein de la coopérative, - mettre en place des solutions pour l'avenir des bâtiments, et partager les espaces entre les différents secteurs de la ferme dans une visée à long terme, - développer de nouvelles activités sur la ferme...

Partie II : Informations concernant l'émetteur.

A. Identité de l'émetteur

1.1 Siège social et pays d'origine	Rue Duchêne 120, 4120 Neupré
1.2 Forme juridique	Société Coopérative à responsabilité

	limitée et à finalité sociale
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	BE0712 806 676
1.4 Site internet	www.fermelarock.be
2. Activités de l'émetteur	Soutien aux entreprises Commerce de détail Formation
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.	Aurore Thiry Peter Van Mol Louis Larock Véronique Dewez Nicolas Lambein
4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.	Pas d'opérations de ce type
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.	Conseil d'administration : Louis Larock Peter Van Mol Pierre Laviolette Pierre Van der Cruys Marie Heymans (en voie d'intégration)
5.2 Identité des membres du comité de direction.	Idem
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	Aurore Thiry
6. Montant global de la rémunération des administrateurs et/ou délégué(s) à la gestion journalière pour le dernier exercice comptable et montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	Rémunération des administrateurs = nulle La déléguée à la gestion, journalière est rémunérée
7. Concernant les personnes visées au point 4, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.	Néant
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	Pas de conflits d'intérêt
9. Identité du commissaire aux comptes.	Pierre Van der Cruys

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	Voir comptes 2020 et 2021 en annexe
2. Fonds de roulement net.	Le fonds de roulement net est suffisant. Les capitaux propres se montent au 31.12.2021 à 21.555,25€ alors que les immobilisations totalisent 9.471,14€. Les ressources long-terme peuvent donc financer les actifs longue-durée de l'entreprise.
3.1 Capitaux propres.	22.017,88€ au 31.03.2022, soit 62% de solvabilité
3.2 Endettement.	13.282,54€ de dettes commerciales, fiscales, salariales et sociales non échues au 31.03.2022
3.3 Date prévue du break-even	Le point de rentabilité de l'entreprise est déjà atteint puisque l'entreprise a terminé ces 2 premières années en bénéfice 2021 se clôture avec une petite perte mais tout à fait absorbée par les bénéfices reportés.
3.4 Date à laquelle la valeur comptable des parts équivaut à la valeur nominale..	La valeur de la part est toujours la valeur nominale puisque l'entreprise a des bénéfices reportés
4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels annexés à la présente note.	Pas de changements significatifs

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

A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	100 euros
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur.	Une part de 100 euros
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur.	5000 euros
2. Prix total des instruments de placement	50.000

offerts.	
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	15 mai 2022
3.2 Date de clôture de l'offre.	30 avril 2023
3.3 Date d'émission des instruments de placement.	15 mai 2022
4. Droit de vote attaché aux parts.	Un homme = une voix
5. Modalités de composition du Conseil d'administration.	Quota de 60% d'administrateurs garants dans le CA, Double majorité requise pour l'élection des administrateurs. Cette majorité double consiste d'une part en une majorité des voix émises par les associés et d'autre part une majorité de 2/3 des voix émises par les détenteurs de parts A.
6. Frais à charge de l'investisseur.	Néant
7. Allocation en cas de sursouscription	Non applicable

B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis.	<p>30.000 euros pour l'achat du matériel maraîcher (serres, matériel d'irrigation, chambre froide) ;</p> <p>5.000 euros pour construction de la pergola (avancée sur fonds propres) ;</p> <p>5.000 euros pour finaliser l'aménagement de la pergola (châssis, parois, isolation, aménagement intérieurs) ;</p> <p>2000 euros : finalisation de l'abri de la chambre froide) ;</p> <p>2000 euros pour un outil informatique de gestion des coopérateurs ;</p> <p>3000 euros nouveaux équipements : étagères, frigo, trancheuse... ;</p> <p>500 euros pour la pose d'un panneau publicitaire extérieur ;</p> <p>2500 euros : aménagements divers,</p>
--	---

	bureau, communication, accueil... Total : 50.000 euros
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	L'offre de parts couvre l'entièreté des investissements à réaliser. La priorité étant l'achat du matériel marâcher, nous investirons les 300 premières parts dans ce projet. Si nous ne devons pas récolter suffisamment, nous financerons les aménagements du magasin sur fonds propres.
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	Nous ne disposons pas d'autres sources de financement. Si la somme n'était pas atteinte, nous envisageons de financer les investissements grâce à nos fonds propres voire via un prêt à tempérament pour compléter.
4. Pour plus d'information veuillez consulter le plan financier disponible en annexe.	

Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	Parts de coopérateurs
2.1 Devise des instruments de placement.	Euros
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Parts de coopérateurs
2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	100 euros
2.4 Valeur comptable de la part au 31-12-2021	La valeur de la part est toujours la valeur nominale de 100 euros puisque l'entreprise a des bénéfices reportés.
2.5 Risque de fluctuation du prix du titre : Le remboursement éventuel des parts se fera-t-il au prix de la valeur comptable ?	L'associé démissionnaire, retrayant, exclu (...) a droit au remboursement de la valeur bilantaire de sa part à condition qu'elle n'excède pas la valeur nominale de part. Il ne peut prétendre à aucune part dans les réserves, plus-values et autres fonds assimilés au point de vue comptable et fiscal (cf.art 16 statuts)

2.6 Plus-value	<p>Article 36 : Répartition du bénéfice - Affectation - Distribution</p> <p>Après affectation du montant nécessaire à la formation ou conservation de la réserve légale conformément à l'article 36, l'assemblée générale décide, sur proposition de l'organe de gestion, de l'affectation du solde du bénéfice net, en respectant les règles suivantes hiérarchisées comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le solde sera affecté en priorité à la réalisation des finalités sociales de la coopérative, tels qu'établies dans les présents statuts et en particulier dans le but d'assurer un revenu horaire décent aux professionnels liés contractuellement à la coopérative. L'assemblée générale veillera également à ce qu'une partie des ressources annuelles de la société soit consacrée à l'information et à la formation des membres de la coopérative (actuels et/ou potentiels) et à destination du grand public. - L'excédent éventuel peut être accordé aux détenteurs de parts pour un dividende appliqué à la partie effectivement libérée du capital social. Le taux de ce dividende ne pourra en aucun cas excéder celui fixé conformément à l'arrêté royal du 8 janvier 1962 fixant les conditions d'agrément de groupements nationaux de sociétés coopératives et des sociétés coopératives pour le Conseil National de la Coopération. - En aucun cas, l'on ne peut procéder à une distribution ou affectation de bénéfices à la finalité sociale si, à la date de clôture de la dernière année comptable, l'actif net, tel qu'il ressort des comptes annuels, est descendu ou descendrait, suite à la distribution, en dessous du montant de la partie fixe du capital libéré, augmenté des réserves qui, en vertu de la loi ou des statuts, ne peuvent être distribuées.
3. Modalités de remboursement.	Il est à tout moment possible de récupérer ses parts. Cependant, si ce remboursement avait pour

	conséquence de mettre en péril la situation financière de la coopérative, de réduire le capital social en dessous de la part fixe de celle-ci, ou de réduire le nombre des associés à moins de trois, le conseil d'administration pourrait allonger le délai de remboursement. Celui-ci n'excédera cependant pas un an.
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Non applicable
5. Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.	Pas de restriction si ce n'est l'accord du CA pour l'entrée de tout nouveau coopérateur
6. Le cas échéant, taux d'intérêt annuel et, le cas échéant, mode de détermination du taux d'intérêt applicable au cas où le taux d'intérêt n'est pas fixe.	Non applicable
7. Politique de dividende	Voir point 2.6
8. Date de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende.	L'attribution des éventuels bénéfices se fait chaque année à l'AG ordinaire

Partie V : Autres informations importantes

Résumé de la fiscalité :	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. Voir l'avis relatif à l'indexation automatique en matière d'impôts sur les revenus. (Moniteur belge du 26 janvier 2018 p.6591).
Plainte concernant le produit financier	En cas de plainte, 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).