



Parts de coopérateurs B  
émis par « La Ferme de Beauregard »

## Fiche d'information 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 :	La Ferme de Beauregard
Prix :	250€
Types d'actions :	actions existantes, de catégorie B dites « ordinaires ».
Politique de dividende :	Le dividende distribué aux associés est modéré suivant les règles CNC <sup>1</sup> (Article 32 des statuts).
Droits attachés aux parts :	En vertu de l'article 26 des statuts, chaque actionnaire dispose d'une voix. Les actions, même si elles sont de valeur différente, confèrent les mêmes droits et obligations. (Article 6)
Modalités de composition du conseil d'administration :	La société est administrée par un organe d'administration composé de minimum quatre et de maximum sept administrateurs, personnes physiques ou morales, actionnaires ou non. Le conseil d'administration est nécessairement composé, soit, d'une majorité de membres désignés parmi les actionnaires garants, soit par une majorité de membres désignés par les actionnaires garants. Les

<sup>1</sup> CNC : Conseil National de la Coopérative. « Le dividende octroyé aux associés sur les parts du capital social ne peut dépasser 6 pour cent de la valeur nominale (=montant investi) des parts sociales après retenue du précompte mobilier. »

	membres du conseil d'administration sont désignés par l'assemblée générale statuant à la majorité simple. (Article 15 des statuts).
Autres caractéristiques :	...
Valeur de la part au 31/12/2022 :	250€

### 3. Description et but de l'offre

Type d'offre :	Vente en souscription
Montant maximal de l'offre :	175.000€
Nombre d'actions offertes :	800 actions
Seuil maximum de parts souscrites par investisseur :	20 parts soit 5000 euros
Destinataire de l'offre :	Investisseur retail sur le territoire belge
Affectation du produit de l'offre par l'émetteur :	<p>Le capital récolté (objectif de 175.000€) financera, par ordre de priorité :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2850€ : Quelques outils supplémentaires pour le maraichage, ainsi qu'un préau pour abriter la station de lavage des légumes.</li> <li>2. 20.000€ : Installation d'une chambre froide pour légumes.</li> <li>3. 41.000€ : Installation et équipement d'un poulailler pouvant accueillir 500 poules pondeuses.</li> <li>4. 110.000€ : Construction et aménagement d'un local de stockage pour abriter la chambre froide, mais aussi stocker les fruits, les œufs, les courges, forcer les chicons</li> <li>5. 1150€ : Outils pour la récolte des premiers fruits du verger.</li> </ol> <p>Un plan financier est disponible sur <a href="http://www.fermedebeauregard.be">www.fermedebeauregard.be</a>. Remarque : Pour en simplifier la lecture, le choix a été fait de n'y indexer ni les produits, ni les charges.</p>
Période de l'offre :	DU 15/04/2023 au 14/04/2024
Allocation en cas de sursouscription :	Remboursement des derniers arrivés.
Autres caractéristiques de l'offre :	Montant maximal de l'offre : 175.000€

### 4. Description de l'émetteur et chiffres-clés

Brève description de l'émetteur et de ses activités (objet social, historique, activités...)
Le projet de la coopérative consiste à valoriser un terrain agricole à Beauregard, sur la

commune d'Esneux (Province de Liège), en tant que micro-ferme.  
L'activité principale est le maraichage biologique, démarré en 2020, dont la production est uniquement écoulee en circuit court, avec une juste rémunération du producteur, une transparence totale des techniques de production, dans le respect des droits humains et de l'environnement. Nous exigeons que l'impact du projet ne soit pas simplement neutre mais bénéfique à la terre. Nous travaillons en respectant la vie des sols (pas de produits en « -cide », pas de labour intensif) et nous avons pour objectif de les réenrichir de façon naturelle en ayant une attention particulière à la préservation de la biodiversité du lieu. Notre projet s'inscrit dans une nécessité de s'impliquer le plus rapidement possible dans la transition économique, écologique et sociétale.

Nous vendons aujourd'hui nos légumes à des magasins d'alimentation biologique, ainsi qu'à des restaurants ou traiteurs locaux qui apprécient les produits savoureux et ultra-frais. Afin de diversifier notre offre et de consolider la Ferme, s'ajouteront prochainement à la production des légumes, la production des fruits du verger planté en 2020, et un petit élevage de poules pondeuses. La Ferme occupe actuellement un terrain de 2,37 ha, dont elle est propriétaire, et a également à disposition une parcelle communale de 0,4 ha via un bail emphytéotique.

Pour inscrire ce projet dans le temps et favoriser son ancrage local, nous avons souhaité impliquer les riverains sous forme d'une coopérative. Depuis sa création en 2019, la ferme est parvenue à rassembler 303 coopérateur·rice·s. Actuellement, la coopérative emploie en moyenne 1,25/ETP par an, dont 1ETP fixe, notre maraicher, garant de la continuité des activités.

Chiffres-clés de l'émetteur : (N.A. si start-up)

		Année 2022 (en €)
Bilan	Capitaux propres	176.382,96€
	Endettement	135.297,66€
Compte de résultat	Chiffre d'affaires	30.196,96€
	Total des charges	77.536,58€
	Amortissements	19.923,00€
	Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	-37.533,64€

## 5. Risques de l'investissement

<p><b>Risque de crédit :</b> 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 56% au [31/12/22]. Voir également chiffres-clefs de l'émetteur au point 4.</p>
--	--

<p>Risque de perte de la totalité du capital investi :</p>	<p>En cas de dissolution, de liquidation ou de faillite de la société, les investisseurs prennent le risque que la société ne soit pas en mesure de rembourser le prix de souscription de leurs actions, ledit remboursement passant après tout paiement et remboursement des dettes et frais par la société. Autrement dit, les coopérateurs prennent un risque équivalent au montant apporté à la société pour leurs actions. La coopérative étant une société à responsabilité limitée, les coopérateurs n'engagent toutefois pas leur patrimoine propre au-delà du montant de leurs actions dans la coopérative.</p>
<p>Risque de liquidité : Le ratio de liquidité général (actifs circulants divisés par dettes à court terme) permet d'estimer la capacité de la structure à régler ses dettes à court terme. Pour une entreprise commerciale, il est jugé correct à partir de 1.</p>	<p>Le ratio de liquidité est de 1,8 au [31/12/2022].</p>
<p>Possibilités de remboursement :</p>	<p>En vertu de l'article 12, l'actionnaire démissionnaire a droit au remboursement de la valeur de ses actions telle qu'elle résultera du bilan de l'exercice social pendant lequel la démission a été donnée. En cas de décès, de faillite, de déconfiture ou d'interdiction d'un actionnaire, ses héritiers, créanciers ou représentants légaux deviennent titulaires des actions. Ils ne peuvent provoquer la liquidation de la coopérative, l'apposition de scellés, la liquidation ou le partage de l'avoir social. Ils ne disposent pas du droit de vote à l'assemblée générale tant qu'ils n'ont pas été formellement admis comme actionnaires par le conseil d'administration ou le cas échéant l'assemblée générale conformément à l'article 11. Ils peuvent se retirer et obtenir remboursement de leurs actions, conformément à l'article 12. (Article 14).</p>
<p>Risque de fluctuation du prix du titre :</p>	<p>Le montant auquel l'actionnaire a droit à la démission est soumis aux règles de la distribution de réserves, conformément aux articles 6 :114 et suivants du Code des sociétés et des associations, et est suspendu si l'application de ces dispositions n'autorise pas la distribution, sans qu'un intérêt ne soit dû sur ce montant. Lorsque la société dispose à nouveau des moyens susceptibles d'être distribués, le montant restant dû sur la part de retrait sera payable avant toute autre distribution aux actionnaires.</p>
<p>Risques propres à l'émetteur - gouvernance :</p>	<p>Les 4 administrateur-ice-s de la ferme ont des compétences-clés dans divers domaines (finances, gestion, administration, connaissance du marché de l'alimentation locale et bio, techniques de construction,</p>

etc.), ce qui rend fluide et efficace le pilotage de la ferme. Si l'un-e des administrateur·rice·s devait quitter la ferme et que l'une des compétences-clés venait à manquer, cela constituerait un risque pour la structure. Pour pallier ce risque, une gouvernance partagée est mise en place : le conseil d'administration se réunit une fois par mois et toutes les problématiques sont discutées collégalement. Chaque administrateur·rice est ainsi tenu-e informé-e du suivi des dossiers et peut prendre le relais au besoin. Deux travailleurs de la ferme sont invités permanents au CA, permettant ainsi une excellente communication et un très bon suivi entre le travail de terrain et la gestion de la structure. L'impact de la démission éventuelle d'un-e administrateur·rice serait donc limité, dans la mesure où le reste de l'équipe pourrait prendre en charge les dossiers en cours, avec la meilleure continuité possible, en attendant d'ouvrir éventuellement le CA à un-e autre candidat-e détenant la compétence à remplacer.

D'autre part, chacun-e des 4 administrateur·rice·s exerce une autre activité professionnelle à titre d'indépendant·e, ce qui confère à toute l'équipe les capacités de gestion requises pour piloter la coopérative. Signalons également que cette situation a précisément eu lieu par le passé, la ferme ayant connu, à ses débuts, la démission d'un administrateur-fondateur, et par ailleurs propriétaire du terrain loué à la coopérative. La coopérative s'est parfaitement relevée de cette situation, et a même pu saisir l'opportunité pour racheter elle-même le terrain.

Un autre risque à souligner serait l'éventuel départ de la structure de l'employé maraicher. En effet, cela affecterait significativement le projet, dont il est le porteur au quotidien, en plus d'en être l'un des principaux initiateurs. Ce risque est malgré tout limité par la formation continue d'un ouvrier présent 6 mois par an sur la ferme, qui connaît parfaitement le fonctionnement du terrain maraicher et pourrait en assurer la marche opérationnelle le temps que la coopérative s'adapte à la situation et trouve un nouveau maraicher.

Enfin, il découle des activités de la coopérative un important travail administratif et de coordination de projets. Ayant identifié ce besoin, la coopérative a confié à une salariée une mission de 6 mois pour reprendre ce travail, précédemment effectué bénévolement par le conseil d'administration. Au terme de ces 6 mois, il conviendra que la coopérative se penche sur les besoins futurs liés à ce travail ainsi que sur les ressources disponibles pour le réaliser.

Risques propres à l'émetteur -  
opérationnels et commerciaux :

- Le propre de l'agriculture est de travailler avec de la matière vivante. La production de la ferme peut donc connaître une variabilité en fonction des aléas climatiques, des maladies, ravageurs, etc. La diversification de la ferme (en fruits et en œufs), peut éventuellement permettre de réduire l'incertitude sur la production annuelle, en misant sur la vente de différents types de produits. D'autre part, le maraichage diversifié (plusieurs dizaines de variétés de légumes sont cultivés chaque année sur le terrain), permet également de réduire les risques de pertes dus à un contingent environnemental, puisque la perte d'un type légume a normalement peu d'impact dans le chiffre d'affaires global de la saison.
- L'activité économique de la ferme peut également être exposée à l'augmentation des prix des différentes fournitures (plants, terreau, alimentation poules, énergies, etc.). Pour cette raison, la ferme tente de réduire le plus possible sa dépendance à certaines fournitures (mesures mises en place pour diminuer la consommation énergétique, plants fabriqués sur place en pépinière, etc...).
- Le marché du bio belge a connu en 2022 une baisse conjoncturelle. En ce qui nous concerne, cette baisse ne s'est pas fait ressentir aussi fortement dans les magasins que nous livrons. Enfin, la Ferme écoule également sa production auprès de restaurants haut de gamme et de traiteurs, qui eux, ne connaissent pas les mêmes problématiques. Garder une clientèle issue de secteurs diversifiés reste un gage de sécurité pour la Ferme. La même réflexion s'applique si, inversement, les restaurants devaient fermer leurs portes pour faire face à une nouvelle pandémie. Cette diversification de la clientèle permet également que, si un client se trouve en difficulté et en défaut de paiement, la trésorerie de la Ferme est assurée par les autres ventes. En outre, les éventuels défauts de paiements sont suivis de près, et un plan d'apurement est alors proposé au client.
- Enfin, il n'est pas rare, dans notre secteur d'activité, que l'agriculteur·rice soit seulement locataire du terrain, pas toujours protégé·e par un bail à ferme, et ne puisse donc pas développer

	de vision de son activité à long terme. La coopérative de la Ferme de Beauregard est propriétaire de son terrain et du bâti qui s'y trouve, et a donc la chance d'avoir la main, à elle seule, sur les futurs projets qui y seront développés.
Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :	- À l'heure actuelle, la Ferme de Beauregard cherche également des financements extérieurs (subventions en économie sociale, fondations privées, etc.) pour faciliter son développement sur certains postes (aides à l'emploi, économies d'énergie, etc). Mais nous considérons ces subventions seulement comme des éventuels « accélérateurs », qui ne sont pas nécessaires au développement de la Ferme en tant que tel. En effet, l'activité de maraichage se développe positivement et pourra bientôt fonctionner par elle-même. Ainsi, si les objectifs de financements n'étaient pas atteints, l'activité de poules pondeuses serait mise en suspens, le local de stockage ne serait pas construit, et la chambre froide pourrait éventuellement être financée par un crédit bancaire. L'activité maraichère, elle, se poursuivrait sans que cela remette en question l'existence de la ferme. Comme mentionné plus haut, la diversification de la ferme est un projet prévu pour rendre notre modèle économique plus solide et moins risqué, et non pour assurer la survie de la coopérative.
Autres risques :	/
Date prévue du break-even	2025

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

## 6. Frais

Éventuels frais liés aux actions.

## 7. Résumé de la fiscalité

Précompte mobilier :	Un précompte mobilier est retenu à la source sur les dividendes. Ce taux est actuellement de 30%.
Autres (tax shelter, etc.) :	L'investisseur-euse qui est admis comme coopérateur avant le 25/09/2023, peut bénéficier d'une réduction d'impôt de 30 % ou 45 % (pour les microsociétés) du montant investi dans la coopérative, pour l'exercice d'imposition 2023, pour autant qu'il s'agisse de personnes assujetties à l'impôt des personnes physiques ou à l'impôt des non-résidents/personnes physiques.

## 8. Informations pratiques

En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à « *Lucie Lebbos, administratrice déléguée* »  
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](mailto:contact@mediationconsommateur.be)).

Cette fiche d'information est établie à la date du 23/03/2023  
La Ferme de Beauregard  
Société Coopérative

Rue de Beauregard 35  
4122 Esneux  
[lafermedebeauregard@gmail.com](mailto:lafermedebeauregard@gmail.com)

TVA BE : 0734.905.553