



**4^{ème} APPEL A L'INVESTISSEMENT CITOYEN
DE LA COOPERATIVE PAYSANS-ARTISANS INVEST SCES agréée**

POUR SOUTENIR LES PROJETS DE LA COOPERATIVE PAYSANS-ARTISANS SC

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 financier.

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 dividende.

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

2. Principales caractéristiques du produit

Emetteur :	PAYSANS-ARTISANS INVEST SCES agréée
Prix :	1000€ pour une part sociale de catégorie B 100€ pour une part sociale de catégorie C 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 Paysans-Artisans INVEST, 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 :	<p>Sous réserve des spécifications prévues dans les statuts, ces différentes classes d'actions confèrent les mêmes droits et avantages, dans les limites prévues par la loi pour l'obtention de l'agrément comme entreprise sociale.</p> <p>Tous les associés ont une voix égale en toutes matières aux Assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions dont ils disposent.</p> <p>Lorsque les délibérations ont pour objet des modifications aux statuts, ainsi que la dissolution anticipée de la société, sa fusion, sa scission ou l'émission d'obligations, l'assemblée générale ne sera valablement constituée que si l'objet des modifications proposées a été spécialement indiqué dans la convocation, si les actionnaires présents ou représentés représentent au moins la moitié du total des actions émises et si les « coopérateurs garants » présents ou représentés représentent au moins la moitié du total des actions de classe A émises.</p> <p>En sus, la délibération portant sur l'un des points précités, sur la modification de l'objet ou de la finalité coopérative, n'est admise que si elle réunit une majorité double. Cette majorité double consiste d'une part en une majorité des voix émises par l'ensemble des actionnaires et d'autre part une majorité des voix émises par les « coopérateurs garants ». Si la loi ou les statuts prévoient que la décision doit réunir un nombre de voix supérieur à la majorité absolue, la double majorité consistera alors d'une part en ce nombre pour les voix émises par l'ensemble des associés et d'autre part en une majorité absolue des voix émises par les « coopérateurs garants ».</p> <p><i>(article 19.4 et 19.8 des statuts)</i></p>
Modalités de composition du conseil d'administration :	<p>La société est administrée par un conseil d'administration composé de minimum 3 membres ayant la qualité d'associés.</p> <p>Les membres du Conseil d'administration sont désignés par l'assemblée générale. Le conseil d'administration est nécessairement composé de trois membres qui sont « coopérateurs garants ». Les autres membres peuvent être désignés parmi les autres « coopérateurs garants » ou parmi les « coopérateurs ordinaires ».</p>

	Les administrateurs sont élus pour un terme de quatre ans. Les administrateurs sortants sont rééligibles. <i>(articles 13.1, 13.2 & 13.3 des statuts)</i>
Valeur de la part au 31/12/2022 :	Valeur de la part A au 31/12/22 : 1.034€ Valeur de la part B au 31/12/22 : 1.034€ Valeur de la part C au 31/12/22 : 103 €

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 Paysans-Artisans INVEST de 150.000€ d'ici le 31/12/2023.
Nombre d'actions offertes :	Maximum 150 parts sociales de catégorie B ou maximum 1.500 parts de catégorie C, la somme totale des parts sociales B et C souscrites ne pouvant dépasser le plafond de 150.000€ entre le 01/06 et le 31/12/2023
Seuil maximum de parts souscrites par investisseur :	Maximum 5.000€ euros de parts sociales souscrites par coopérateur soit <ul style="list-style-type: none"> - 5 parts sociales ordinaires de catégorie B - 50 parts sociales ordinaires de catégorie C
Destinataire de l'offre :	Investisseur retail sur le territoire belge
Affectation du produit de l'offre par l'émetteur :	<p>L'objectif de l'appel est de soutenir 3 projets portés par la coopérative Paysans-Artisans.</p> <p>Paysans-Artisans INVEST qui n'emploie aucun personnel est l'outil financier au service des projets portés par la coopérative Paysans-Artisans : construction et équipement des bâtiments du siège de la coopérative à Floreffe, aménagements et équipements de magasins à l'enseigne PA, participations dans les ateliers coopératifs installés à la Fabrique Circuit Court (Petit Abattoir coopératif, Bocalerie, Légumerie).</p> <p>A l'occasion de son 10ème anniversaire, Paysans-Artisans a publié une brochure présentant sa démarche et ses activités. Vous pouvez la télécharger sur le site www.paysans-artisans.be.</p> <p>Ce quatrième appel au capital citoyen vise à financer trois projets :</p> <p>A. Un neuvième magasin à implanter début 2024 à Flawinne ; en quelques mois le village a vu disparaître sa dernière boulangerie et sa dernière boucherie... Le magasin sera aménagé dans un espace locatif. L'aménagement et l'équipement du magasin coûte environ 50.000€ : cloisons, peinture, chambre froide, modification de l'installation électrique, frigos, congélateurs, étagères, caisses enregistreuses...</p> <p>B. Un dixième magasin à implanter, en 2024 également. Le village qui accueille le siège de la coopérative et où l'aventure a démarré n'a pas encore son magasin</p>

	<p>Paysans-Artisans...</p> <p>Le coût de l'aménagement et de l'équipement de l'espace sont également estimés à 50.000€. Ce magasin pourrait trouver sa place dans la gare de Floreffe pour laquelle nous sommes en négociation avec Infrabel propriétaire du bâtiment.</p> <p>C. Un espace partisan devrait être également implanté dans la gare de Floreffe, si les négociations en cours avec Infrabel aboutissent.</p> <p>Outre le magasin de Floreffe, le rez de la gare accueillera un bistrot-cantine-espace multiculturel et partisan, à l'enseigne « Un autre monde... ». Conférences, concerts, ateliers cuisine, théâtre-action, université populaire... Cet espace sera géré par l'asbl Atelier Paysans-Artisans.</p> <p>A l'étage, des bureaux seront aménagés pour des associations partenaires. Priorité à nos amis d'Esperanzah...</p> <p>Outre l'équipement du magasin de Floreffe (projet B), les travaux d'aménagements de la gare sont estimés à 100.000€. En prenant en compte, que la toiture ne sera pas remplacée et qu'un groupe de bénévoles sera constitué pour réaliser une partie des travaux. L'appel à souscription permettra de financer 50% de cette somme, soit 50.000€.</p> <p>Les fonds propres de PA Invest financeront le solde.</p>
Période de l'offre :	Du 1 ^{er} juin 2023 au 31 décembre 2023.
Allocation en cas de souscription :	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

<p>Brève description de l'émetteur et de ses activités (objet social, historique, activités...)</p> <p>La coopérative Paysans-Artisans INVEST a été créée pour financer les projets portés par Paysans-Artisans. Elle ne dispose pas de personnel.</p> <p>Son travail consiste donc prioritairement à trouver les financements (capital coopératif, crédits, subsides), à construire ou prendre en location des bâtiments et à aménager et équiper ceux-ci en fonction des besoins de Paysans-Artisans. Les locaux, une fois terminé, sont donnés en location à Paysans-Artisans. Ces revenus locatifs couvrent les frais engagés (locations, amortissements, frais financiers et autres frais).</p>
--

Chiffres-clés de l'émetteur :

BILAN AU 31/12/2022	
Capital social	1.163.200
Bénéfices reportés	30.202
Bénéfices du dernier exercice	6.212
Capitaux propres (capital social + réserves + bénéfices reportés + subsides en capital)	1.543.226
Endettement Dont 570.000 de crédit-pont remboursé en 2023 dès versement des subsides Hall Relais à recevoir	1.585.154
COMPTE DE RESULTAT 2022	
Chiffre d'affaires	609.891
Total des charges hors amortissements et frais financiers	465.847
Total des amortissements	110.498
Charges financières	27.334
Résultat	6.212

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 est de 49% au 31/12/2022.</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 est de 1.25 au 31/12/2022.</p>
Possibilités de remboursement :	<p>L'actionnaire sortant a exclusivement droit au remboursement de la valeur nominale de son apport réel, 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 résulte des derniers comptes annuels approuvés.</p> <p>Le paiement intervient dans le courant de l'exercice suivant, 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</p>

	<p>paiement est de plein droit post posé jusqu'à ce que les distributions soient à nouveau permises. Aucun intérêt n'est dû sur ce montant.</p> <p>Indépendamment des effets attachés à la sortie d'un actionnaire, la Société peut différer tout ou partie du remboursement des actions concernées, en fonction des développements auxquels on peut raisonnablement s'attendre, jusqu'à ce qu'elle soit en mesure de s'acquitter de ses dettes au fur et à mesure de leur échéance pendant une période d'au moins douze mois à compter de la date du remboursement.</p> <p><i>(Article 9.3, 9.18 et 9.19 des statuts)</i></p>
<p>Risque de fluctuation du prix du titre :</p>	<p>Pas de risque particulier</p>
<p>Risques propres à l'émetteur - gouvernance :</p>	<p>Le CA de PA compte 17 personnes. Il est composé de producteurs, de consommateurs-bénévoles et de travailleurs.</p> <p>L'AG ordinaire du 14/6/23 verra un renouvellement de 8 administrateurs sur 17. Pas d'essoufflement en vue.</p> <p>La société est dirigée par un quartet de directeur. Le départ d'un de ceux-ci ne devrait donc pas déstabiliser le management.</p> <p>Le CA de l'Invest est constitué de 8 personnes. Renouvellement de personnes lors de la prochaine AG.</p> <p>Considérant que les activités des deux coopératives sont étroitement liées, les AG sont convoquées en même temps de façon à donner une information la plus complète possible aux coopérateurs des deux sociétés. Les votes sont évidemment séparés pour les deux groupes de coopérateurs.</p> <p>De la même façon, nous envisageons d'organiser également les CA de façon concomitante entre les deux structures.</p>
<p>Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :</p>	<p>Les recettes de la coopérative Paysans-Artisans Invest dépendent principalement des loyers payés par la coopérative Paysans-Artisans (PA). Malgré un résultat négatif en 2022 lié à une conjoncture difficile, les résultats cumulés ont permis de constituer fin 2022 une réserve de 53.975€.</p> <p>PA a connu depuis 10 ans une croissance régulière et rapide. Ses activités se sont diversifiées avec le temps : vente en ligne (15%), ouverture de 8 magasins (50%), activité de Petit Grossiste vers les magasins à la ferme, les commerces de proximité et les collectivités (35%).</p> <p>Le chiffre d'affaires en 2022 dépasse les 7.500.000€ et devrait atteindre les 9.000.000€ en 2023.</p> <p>Les résultats du premier semestre sont légèrement supérieurs au budget et devrait permettre d'atteindre les objectifs du budget fin 2023.</p>

	<p>En ce qui concerne la concrétisation des investissements annoncés : aménagements de 2 magasins et rénovation de la gare de Floreffe, l'expérience de Paysans-Artisans et de Paysans-Artisans Invest en matière immobilière devrait permettre une mise en œuvre rapide et efficace. Paysans-Artisans Invest a en effet déjà financé l'aménagement de 8 magasins, la rénovation de l'ancien hangar aux marchandises de la gare de Floreffe, la construction de deux espaces de stockage à Floreffe et la construction de trois ateliers coopératifs sur le site de la Fabrique Circuit Court (Légumerie, Bocalerie, Petit Abattoir Coopératif).</p> <p>Il existe cependant un risque quant au résultat des négociations en cours avec Infrabel en ce qui concerne la convention de concession pour le bâtiment : prix, montant, durée, droit de préemption. Si la négociation ne devait pas aboutir, les investissements ne seront évidemment pas réalisés et les capitaux éventuellement disponibles seront réorientés vers un autre projet. Les coopérateurs, ainsi que les investisseurs concernés par la campagne seront évidemment informés.</p>
Date prévue du break-even	Le break-even est atteint.

6. Frais

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

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 800 euros maximum de dividende (Exercice 2024, revenus 2023).</p> <p>Vous pouvez déduire le précompte mobilier retenu sur vos dividendes exonérés par le biais de votre déclaration d'impôt</p>
----------------------	--

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 (benoit@paysans-artisans.be ou therese-marie@paysans-artisans.be) ou par téléphone (0478/97.03.58 ou 0478/34.23.65).

Vous pouvez souscrire une ou plusieurs parts B d'une valeur de 1000€ 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 bulletin de souscription ci-joint que vous nous envoyez par mail à l'adresse benoit@paysans-artisans.be ou par envoi postal à Paysans-Artisans INVEST.

En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à benoit@paysans-artisans.be ou therese-marie@paysans-artisans.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 01/06/2023

<p>Paysans-Artisans INVEST – rue Célestin Hastir 107 – 5150 Floreffe TVA : BE 0632 602 821 benoit@paysans-artisans.be ou therese-marie@paysans-artisans.be 0478/97.03.58 ou 0478/34.23.65</p>
--

*Les financements dont les parts de coopérative de catégorie B et C dites parts "ordinaires" émises par la Paysans-Artisans Invest SCES agréée ont reçu le **Label Finance solidaire**. Le label certifie le financement d'activités génératrices d'utilité sociale et/ou environnementale. Le label garantit également à la personne qui investit de recevoir une information transparente et complète sur le produit financier. Pour plus d'informations sur le label, rendez-vous sur le site labelfinancesolidaire.be*

