

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE DE NOUVELLES ACTIONS PAR LA SOCIETE COOPERATIVE « JARDIN ALBECQ »**

*Le présent document a été établi par la **société coopérative « Jardin Albecq »**, ayant son siège à 7090 Braine le Comte, rue de l'Enseignement 23, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0780.751.515 (Hainaut).*

*La société a été constituée suivant acte du notaire Pierre-Yves Erneux, à Namur, le 21 janvier 2022, publiés aux Annexes du Moniteur belge du 25 janvier 2022 (n° 22305783).*

**LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS (FSMA).**

*Le présent document est une note d'information telle que visée à l'article 11 de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés et dont le contenu est précisé par l'arrêté royal du 23 septembre 2018 relatif à la publication d'une note d'information en cas d'offre au public ou d'admission à la négociation sur un MTF et portant des dispositions financières diverses.*

*Cette note d'information est correcte à la date du 1<sup>er</sup> février 2022.*

**AVERTISSEMENT** : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU. LES ACTIONS OFFERTES NE SONT PAS COTEES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.

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

- L'instrument offert est une action nominative dans une société coopérative. Un investissement en actions dans la société comporte, comme tout investissement en actions, des risques économiques : le montant investi fait partie des capitaux propres de la société coopérative et sera en majeure partie utilisé pour l'acquisition d'un terrain (voir partie III, B). 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.

- La société tient à informer clairement les coopérateurs actuels et futurs que le modèle économique défendu (acquisition d'un terrain pour en permettre une utilisation par le plus grand nombre) et la finalité sociale de la société ne permettront probablement pas de générer un résultat suffisant pour procéder à la distribution d'un dividende dans un avenir prévisible.
- La présente offre présente les risques suivants :

1. Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :	La société a pour principal but et objet d'acquérir et de gérer un terrain pour en préserver la biodiversité et y développer des activités avec les habitants de l'entité. Les principaux risques dans ce cadre sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>- insuffisance des fonds récoltés lors de la présente offre publique entraînant une annulation du projet en cours (voir partie III) ;</li><li>- nouveauté : la société a été créée très récemment (le 21 janvier 2022) et défend un modèle et des activités d'un genre nouveau (voir partie II, point 2), ce qui engendre une inconnue quant à sa viabilité ;</li><li>- aléas climatiques et sanitaires ou conditions extrêmes et catastrophes naturelles endommageant les plantations ou empêchant temporairement l'accessibilité au terrain entraînant une diminution du chiffre d'affaires et/ou des coûts de réparations ;</li><li>- risques d'assurances : si la société encoure un dommage qui ne serait pas, ou pas suffisamment, couvert par les polices d'assurances, cela peut avoir un impact négatif sur les résultats financiers ;</li></ul>
2. Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :	La société ne bénéficie, à l'heure actuelle, d'aucune subvention.
3. Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	La société est administrée par un organe collégial dénommé conseil d'administration. Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale, pour une durée maximum de quatre (4) ans. La société veille à un renouvellement de la moitié des administrateurs nommés tous les deux ans. Le nombre d'administrateurs est fixé entre trois et neuf personnes, étant entendu que trois d'entre eux doivent être nommés sur une liste de candidats proposés par les actionnaires de classe A (les actionnaires « garants » et fondateurs de la société) et que toute classe d'actionnaires peut également présenter au moins un administrateur.

	<p>Il est suggéré que les actionnaires de classe B et les actionnaires de classe C présentent au moins un administrateur par classe lors de la prochaine assemblée générale ordinaire de la société, prévue en principe le premier dimanche du mois de juin 2023, à 10 heures.</p> <p>Le mandat de tout administrateur peut être révoqué à tout moment, sans motif ni préavis, par une décision de l'assemblée générale à la majorité.</p> <p>L'organe d'administration peut confier la gestion journalière de la société à un ou plusieurs administrateurs dénommés alors administrateurs-délégués.</p> <p>L'organe d'administrateur peut également constituer des comités consultatifs ou opérationnels.</p> <p>Actuellement, le conseil d'administration est uniquement composé de trois fondateurs parmi les 13 fondateurs de la société. Leur mandat s'arrête lors de la prochaine assemblée générale annuelle (laquelle est prévue en juin 2021). Les trois administrateurs ont été nommés administrateurs-délégués.</p> <p>Les comptes de la société ne l'obligent pas, à l'heure actuelle, à nommer un commissaire. La société se fait toutefois assister d'un comptable et ne manquera pas de nommer un commissaire lorsque les conditions seront remplies.</p> <p>L'ensemble des actionnaires de classe A forment par ailleurs un organe <i>ad hoc</i> compétent pour certaines décisions précises de la manière prévue dans les statuts de la société.</p>
4. Risques propres à l'émetteur - liquidité :	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il n'existe pas de marché secondaire sur lequel les actions sont échangées. Dès lors, bien que, conformément aux procédures prévues dans les statuts, tout actionnaire peut se retirer de la coopérative ou vendre ses actions à un autre actionnaire (voire à un tiers dans le respect des statuts de la société), la liquidité des actions pourrait s'avérer limitée, en particulier, si la sensibilité du public à la dimension environnementale et sociale du Jardin Albecq devait s'estomper.</li><li>• La démission n'est autorisée qu'à dater de la 4<sup>ème</sup> année pour permettre à la société coopérative de poursuivre sereinement sa phase de démarrage.</li><li>• Si un nombre significatif d'actionnaires fait usage simultanément de son droit de</li></ul>

	<p>démission, la société pourrait courir un risque de liquidité. Pour limiter ce risque, les statuts prévoient la possibilité pour la société de pouvoir différer le remboursement des parts des actionnaires démissionnaires (voir point 5 ci-après).</p>
<p>5. Risques liés aux variations de valeur et aux dividendes futurs :</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• En contrepartie de l'investissement, l'action souscrite donne droit, en principe, à une quote-part du bénéfice éventuel de la société coopérative et le coopérateur reçoit le cas échéant un revenu appelé dividende. Le montant du dividende dépend du profit réalisé par la société et de la façon dont la société décide de le répartir entre mise en réserve et rémunération des coopérateurs. Cette décision est prise par l'assemblée générale.</li><li>• La société a été créée le 21 janvier 2022 et il n'est donc pas possible, à l'heure actuelle, de savoir si et quand un dividende pourra être octroyé. Aucune garantie n'est donnée à ce propos ni en ce qui concerne un quelconque rendement futur. En outre, d'après le plan financier, il n'est pas attendu d'atteindre un break-even avant 2024-2025.</li><li>• La société tient à informer clairement les coopérateurs actuels et futurs que le modèle économique défendu et la finalité sociale de la société ne permettront probablement pas de générer un résultat suffisant pour procéder à la distribution d'un dividende dans un avenir prévisible.</li><li>• Les droits patrimoniaux des actionnaires sortants sont limités par les statuts de la société : tout actionnaire sortant a uniquement droit au remboursement de sa participation (montant réellement libéré et non encore remboursé) sans que ce montant ne puisse être supérieur au montant de la valeur d'actif net des actions telle qu'elle résulte des derniers comptes annuels approuvés. Le paiement intervient en principe au trente juin 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. En pareil, le remboursement est de plein droit postposé jusqu'au moment où les conditions le permettront, sans intérêt jusqu'alors.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>En cas de liquidation, après paiement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires, l'actif est, sauf stipulation contraire ultérieure décidée par l'assemblée, réparti également entre toutes les actions.</li> </ul>
6. Autres risques	Aucun autre risque majeur n'a été identifié à ce stade.

**Partie II : Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement**

<b>A. <u>Identité de l'émetteur</u></b>	
1.1 Siège et pays d'origine	7090 Braine le Comte, rue de l'Enseignement 23 (Belgique)
1.2 Forme juridique	Société coopérative
1.3 Numéro d'entreprise	0780.751.515
1.4 Site internet	<a href="https://albecq.be">https://albecq.be</a>
2. Activités de l'émetteur	<p>La société a pour objet, seule ou en partenariat avec des tiers, le cas échéant, dans le cadre de marchés publics et privés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la création d'un outil d'investissement citoyen et solidaire permettant de rencontrer ses valeurs ;</li> <li>- le partage des espaces naturels aux citoyens ;</li> <li>- l'information sur la faune et la flore, la géologie et l'histoire ;</li> <li>- la création et l'entretien des chemins de promenade et du potager ;</li> <li>- l'organisation et l'exercice de toutes activités de découverte au bénéfice ou en compagnie des actionnaires et le cas échéant, des tiers pour les sensibiliser à sa finalité et à ses valeurs ;</li> <li>- l'acquisition de tous bois, terres, espaces verts, terrains et champs dans la zone de Braine-le-Comte et environs proches et au premier chef, autant que possible, le terrain dit Fosse Albecq ;</li> <li>- la souscription de tous emprunts auprès d'organisations institutionnelles ou non, ou encore, auprès de toutes personnes physiques ou morales ;</li> <li>- l'administration, la valorisation, l'aménagement ainsi que l'organisation de toutes activités dans le respect de la finalité et des valeurs défendues par la société.</li> </ul> <p>Dans ce cadre, la société peut poser tous actes juridiques ou non, acquérir en tout ou partie tous biens meubles et immeubles, prester tous services qui permettent de :</p>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- protéger, restaurer, conserver et favoriser la diversité des écosystèmes et plus généralement, de la biodiversité ;</li><li>- développer des projets pédagogiques en vue de mieux comprendre la biodiversité et l'urgence de sa préservation par les habitants et pour les générations futures ;</li><li>- permettre la prise de conscience que la terre est une ressource limitée ;</li><li>- réaliser tout projet lié au développement durable et à l'urgence climatique en vue d'éduquer à un agir responsable et de se prémunir contre ses conséquences destructrices, notamment les inondations ;</li><li>- mettre en valeur et organiser l'espace à disposition de façon à créer et favoriser le lien entre les habitants et la nature présente</li><li>- offrir à la collectivité l'opportunité d'apprécier et de jouir de ce cadre naturel ou aménagé ;</li><li>- favoriser la réappropriation, la gestion et la responsabilité d'un espace collectif ;</li><li>- mettre en valeur les espaces sous sa responsabilité de façon à créer du lien entre les habitants ;</li><li>- combattre l'isolement et l'individualisme résultant de la propriété individuelle et de l'organisation sociale ;</li><li>- développer la citoyenneté et l'engagement collectif via l'élaboration de projets communs ;</li><li>- réaliser des aménagements et des activités durables ;</li><li>- aménager une forêt-jardin ouverte à tous ;</li><li>- aider les citoyens à mieux connaître et respecter la terre nourricière en permettant de s'informer, de s'investir humainement, socialement et financièrement ;</li><li>- promouvoir et favoriser la création de modèles économiques respectueux de la nature et/ou de l'environnement ;</li><li>- mettre en place des formes d'usage qui libèrent la terre de la spéculation foncière, de la pression immobilière et de la propriété individuelle ;</li><li>- développer, promouvoir et diffuser la notion de « commun », de « bien commun » et de « collectivité » ;</li><li>- initier les habitants à la gestion d'un bien collectif ;</li><li>- favoriser la solidarité entre citoyens et créer du lien entre eux ;</li><li>- développer des projets à l'échelle locale, etc.</li></ul>
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur	Néant

4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires	Néant
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur	La société est administrée par un organe collégial dénommé conseil d'administration et composé des personnes suivantes, nommées jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2023 : a) LACROIX Anne Louise; b) UIJT DEN BOGAARD Sarah ; c) HERMELIN Antoine ;
5.2 Identité des membres du comité de direction	Néant
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière	a) LACROIX Anne Louise; b) UIJT DEN BOGAARD Sarah ; c) HERMELIN Antoine ;
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	Le conseil d'administration et les administrateurs-délégués exercent leurs mandats à titre gratuit et aucune pension, retraite ou autre avantage n'est provisionné. La société émettrice n'a pas de filiales.
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 aux points 3 et 5, ou avec d'autres parties liées	Chaque membre du conseil d'administration est, à l'heure actuelle, également un fondateur et un actionnaire de classe A de la société.
9. Identité du commissaire	Néant

<b>B. <u>Informations financières concernant l'émetteur</u></b>	
1. Comptes annuels des deux derniers exercices	La société a été constituée le 21 janvier 2022. Elle n'a donc pas encore arrêté de comptes annuels. Le premier exercice social sera clôturé le 31 décembre 2022.
2. Fonds de roulement net	Le fonds de roulement net actuel n'est pas encore suffisant pour couvrir les coûts de développement du projet de la société ou les pertes engendrées par le projet d'ici à ce que celui atteigne éventuellement un seuil de rentabilité. Ceux-ci seront, pour une très grande partie, couverts au cours des douze prochains mois grâce aux apports des coopérateurs, notamment via la présente offre publique.
3.1 Capitaux propres	Un montant total de quatre mille deux cents (4.200) euros a été souscrit et libéré lors de la constitution de la société le 21 janvier 2022 pour former les capitaux propres de la société. Aucun autre apport n'a eu lieu depuis lors.
3.2 Endettement	Non significatif. Aucune dette financière.
3.3 Date prévue du break-even	Compte tenu du plan financier actuel, le break-even est prévu aux alentours de 2024-2025.
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	Néant

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

<b>A. <u>Description de l'offre</u></b>	
1.1 Montant minimal de l'offre	<p>Le montant minimal de l'offre est fixé à deux cent dix mille (210.000) euros et recouvre le prix d'acquisition de la parcelle du lieu-dit « Fosse Albecq » mise en vente par le CPAS.</p> <p>Si ce montant n'est pas atteint avant la date de clôture de l'offre, les montants investis par les investisseurs leur seront remboursés au plus tard dix jours ouvrables après la date de clôture de l'offre (voir point 3.2 ci-après).</p> <p>Les apports en numéraire des souscripteurs seront conservés sur un compte bancaire spécifique ouvert par la société et ne seront prélevés par la</p>



	société qu'après que le montant minimal de l'offre ait été atteint.
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur	Chaque investisseur doit au moins souscrire et libérer une action de classe B ou de classe C, dont le prix de souscription est égal à trois cents (300) euros (qu'il s'agisse d'une action de classe B ou une action de classe C). Chaque investisseur pourra choisir s'il désire souscrire une action de classe B ou une action de classe C, selon sa volonté de participer activement ou non au projet de la société (participation passive : classe B ; participation active : classe C – les statuts de la société coopérative peuvent également être consultés sur ce point).
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur	Chaque investisseur ne peut détenir que 250 actions de classe B ou de classe C et il ne peut donc souscrire qu'à concurrence de septante-cinq mille (75.000) euros maximum.
2. Prix total des instruments de placement offerts	La présente offre d'instruments de placement est réalisée dans les limites de l'article 10, § 1 <sup>er</sup> , 1 <sup>o</sup> , de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. Dans le cas d'espèce, elle ne pourra en aucun cas dépasser un prix total d'un million (1.000.000) d'euros, étant entendu que la société ouvrira dans le futur des offres permanentes pour d'autres projets à développer.
3.1 Date d'ouverture de l'offre	L'offre est ouverte en date du 01/02/2022.
3.2 Date de clôture de l'offre	L'offre est ouverte jusqu'au 31/12/2022 inclus. Les formulaires de souscription et les virements bancaires doivent en tout état de cause être parvenus à la société avant le 31 décembre 2022 à 23h59. L'offre peut être clôturée prématurément si le montant cité au point 1.1 de la présente partie III, A est atteint. Une autre offre d'actions pourra ensuite être ouverte en vue d'une extension du projet actuel ou de nouveaux projets.
3.3 Date d'émission des instruments de placement	Toute personne intéressée est invitée à remplir le formulaire disponible sur le site internet de la société ( <a href="https://albecq.be/">https://albecq.be/</a> ). Un e-mail lui sera ensuite envoyé avec les coordonnées bancaires qui lui sont nécessaires pour procéder à un virement bancaire. Si le prix de souscription n'est pas parvenu à la société dans les 30 jours ouvrables de

	<p>l'invitation à payer et en tout cas avant la date de clôture de l'offre, la souscription sera réputée caduque.</p> <p>La demande de souscription, matérialisée par le remplissage du formulaire, est révocable à tout moment tant que l'investisseur n'a pas procédé au virement du montant de la souscription souhaitée.</p> <p>Dès que le montant minimum cité au point 1.1 de la présente partie III, A est réuni sur le compte bancaire de la société, les actions nominatives seront émises, à la suite d'une décision du conseil d'administration en ce sens, et un e-mail de confirmation sera envoyé aux investisseurs.</p> <p>L'investisseur est inscrit dans le registre des actionnaires nominatifs à la date de la réunion du conseil d'administration ayant approuvé son admission au sein de la société coopérative.</p> <p>Si le conseil d'administration devait refuser l'admission d'un nouvel investisseur, les fonds qu'il aurait versé lui seront retournés dans les sept jours du refus sans intérêts et sans frais.</p>
4. Droit de vote attaché aux actions	<p>Chaque coopérateur détient une voix à l'assemblée générale (« une personne = une voix »), quel que soit le nombre d'actions détenues.</p> <p>Les décisions sont en principe prises à la majorité absolue des voix en assemblée générale sauf disposition légale ou statutaire prévoyant une majorité renforcée.</p>
5. Frais à charge de l'investisseur	<p>La société ne chargera aucun frais à l'investisseur pour la souscription de nouvelles actions. En outre, la société ne chargera aucun frais à l'investisseur pour la sortie ou le transfert d'actions (étant entendu que toute sortie se fait aux modalités prévues dans les statuts et aux points 4 et 5 de la partie I de la présente note d'information).</p>

## **B. Raisons de l'offre**

1. Utilisation projetée des montants recueillis	<p>Les montants recueillis lors de la présente offre seront destinés à l'acquisition du terrain mis en vente par le CPAS sur le lieu-dit « Fosse Albecq ». Dans le futur, d'autres offres pourront être ouvertes pour permettre le financement d'autres projets à développer par la société.</p>
2. Détails du financement de l'investissement ou du	<p>Le projet que l'offre vise à réaliser sera financé exclusivement grâce aux apports des coopérateurs</p>

projet que l'offre vise à réaliser	dans le cadre de la présente offre publique d'actions.
3. Futures émissions d'actions	Les futures émissions seront réalisées de manière continue, le conseil d'administration se réunissant régulièrement pour procéder à de nouvelles émissions d'actions nominatives.

**Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts**

1. Nature et catégorie des instruments de placement	Actions nominatives de classe B ou de classe C dans la société coopérative
2.1 Devise des instruments de placement	Euros
2.2 Dénomination des instruments de placement	Actions de classe B ou de classe C (voir les conditions d'admission prévues à l'article 5.4 des statuts de la société)
2.3. Prix de souscription	300€ (qu'il s'agisse d'actions de classe B ou d'actions de classe C)
3. Date d'échéance et modalités de remboursement	Aucune date d'échéance n'est attachée aux actions. Les modalités de remboursement par la société, en cas de retrait, sont détaillées dans la partie I, points 4 et 5.
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	En cas d'insolvabilité, le remboursement des parts n'aura lieu qu'après le paiement de toutes les dettes, charges et autres frais.
5. Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement	Le régime de cessibilité des actions est prévu à l'article 7 des statuts de la société. En principe, les actions ne sont cessibles qu'à des actionnaires de la même classe ou à des actionnaires d'une autre classe moyennant l'accord préalable de l'organe d'administration. Une cession à un tiers peut être autorisée par l'organe d'administration si le tiers remplit les conditions d'admission.
6. Politique de dividende	Le dividende octroyé aux coopérateurs ne peut en aucun cas dépasser 6% du prix de souscription des actions, après retenue du précompte mobilier. Toute distribution de dividendes est décidée par l'assemblée générale. Aucune politique de dividende spécifique n'a été arrêtée à l'heure actuelle. Pour plus d'informations, consultez également la partie I, points 4 et 5, de la présente note d'information.
7. Date de la distribution du dividende	Cette date sera déterminée par l'assemblée générale lors de la décision éventuelle de procéder à une distribution de dividendes.

**Partie V : Autres informations importantes**

Résumé de la fiscalité	Un précompte mobilier de 30% est retenu à la source sur les dividendes. Certaines exonérations d'impôts, récupérations ou réductions ('tax shelter') existent toutefois : voir le site du SPF Finances ( <a href="https://finances.belgium.be/fr/particuliers">https://finances.belgium.be/fr/particuliers</a> ).
Statuts de la société	Les statuts de la société peuvent à tout moment être consultés sur le site internet de la société : <a href="https://albecq.be/">https://albecq.be/</a> . Vous pourrez également y trouver d'autres informations sur les activités de la société.
Plainte concernant le produit financier	En cas de remarques, suggestions ou plaintes, vous pouvez vous adresser aux administrateurs-délégués, Mesdames Lacroix Anne, Uijt den Bogaard Sarah ou Monsieur Hermelin Antoine à l'adresse <a href="mailto:jardinalbecq@gmail.com">jardinalbecq@gmail.com</a> . Si vous n'obtenez pas satisfaction, vous pouvez contacter le Service médiation des consommateurs (North Gate II, Bvd du Roi Albert II 8 Bte 1 à 1000 Bruxelles, 02/702.52.20, <a href="mailto:contact@mediationconsommateur.be">contact@mediationconsommateur.be</a> )