

**Note d'information relative à l'offre d'émission de parts B par la société coopérative
« Château de Balâtre »**

Le présent document a été établi par la société coopérative « Château de Balâtre ».

Le présent document n'est pas un prospectus et n'a pas été vérifié ou approuvé par l'autorité des services et marchés financier.

Cette note d'information est correcte à la date du 06/09/2024.

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : 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. 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 le point 3 de la partie IV 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. Investir dans les actions de catégorie B de l'émetteur comporte certains risques. Les investisseurs potentiels doivent être capables de supporter le risque économique d'un investissement dans les actions et doivent être en mesure d'encourir une perte partielle ou totale de leur investissement.

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

Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :	Contexte Le projet de la coopérative Château de Balâtre (« la Coopérative ») est d'acquérir une société à responsabilité limitée, la société Les Compagnons inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0820.964.646 (« la SRL »). La SRL a la pleine propriété d'un château actuellement inexploité situé à Balâtre (« le Château ») et est détenue par une seule personne physique
---	---

	<p>qui détient aussi, à titre privé, une maison qui fait partie du corps de logis principal.</p> <p>Le Château a une superficie de 3.265 m² et dispose d'un terrain agricole de 1.78 hectares.</p> <p>Le projet de la Coopérative est donc d'acquérir une société immobilière et de développer des activités pour amener de la vie dans le Château. En pratique, il est convenu que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la Coopérative s'occupe des activités de vie associative et culturelle, de tourisme éco-responsable, de commerce en circuit-court, d'artisanat, de locations d'emplacements et de locaux et de petits travaux liés à ces activités, et • la SRL (propriétaire du Château) s'occupe de la location d'emplacements et de locaux, d'une production photovoltaïque et des activités de raccordement, des travaux urgents ou indispensables et de la préparation du dossier architectural. <p>Le projet de la Coopérative s'articule en 3 phases brièvement expliquées ci-après.</p> <p><i>Phase 1 – Acquisition de la SRL</i> (timing estimé : de septembre à fin décembre 2024)</p> <p>La Phase 1 du projet de la Coopérative est (i) l'acquisition des actions de la SRL, (ii) l'acquisition d'une propriété qui fait partie du corps de logis principal, et (iii) l'engagement à rembourser la dette que la SRL a envers son actuel propriétaire (trois opérations dénommées ensemble « la Transaction »). La majorité des actions et la propriété jouxtant le Château sont détenus par une même personne physique (« l'Actuel Propriétaire »).</p> <p>Pour la réalisation de la Phase 1, la Coopérative doit récolter une somme totale de 650.000 €. Cela couvre les montants suivants, conformément à l'exclusivité consentie de l'Actuel Propriétaire envers les fondateurs de la Coopérative pour l'acquisition de la SRL fin 2024 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le prix des actions de la SRL (estimé à 69.000 € sur la base des comptes au 31/12/2023), • le prix de la propriété privée qui fait partie du corps de logis principal (estimé à 57.500 €, droits d'enregistrement et frais d'acte compris), et • le remboursement d'une créance de la SRL envers l'Actuel Propriétaire (d'un montant de 435.000 € au 31/12/2023). <p>Pour la mise en place du projet, la constitution de la Coopérative, les premiers travaux avant lancement de la Phase 2 (raccordement à l'eau et l'électricité, sécurisation du site, réparations urgentes de la toiture, etc.) et des frais administratifs d'un total d'environ 88.500 € sont prévus.</p> <p>Pour la réalisation de la Phase 1, la Coopérative doit donc récolter 650.000 €.</p> <p>Précisons que l'Actuel Propriétaire de la SRL a conditionné l'exclusivité de la vente à l'atteinte d'objectifs précis dans la levée de fonds de la Coopérative. Pour conforter l'Actuel Propriétaire de la faisabilité de la Transaction et assurer la Transaction ainsi que les travaux urgents, la Coopérative doit avoir récolté : (i) minimum 200.000 € pour le 31 octobre 2024, et (ii) un montant additionnel de 450.000 € pour le 31 décembre 2024 (afin de financer la Transaction). De plus, en cas d'échec de la Transaction, l'Actuel Propriétaire pourra conserver l'acompte que la coopérative lui a payé en date du 6/09/2024 (montant de 10.000 €).</p> <p>En pratique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si le plafond de 200.000 € n'est pas atteint au 31/10/2024, l'Actuel Propriétaire pourra vendre la SRL à tout autre tiers intéressé et
--	---

	<p>conserver l'acompte de 10.000 € versé par la Coopérative (financé avec les fonds apportés par les coopérateurs garants). Dans ce cas, les coopérateurs de parts B pourront demander leur remboursement (et la présente émission sera clôturée anticipativement),</p> <ul style="list-style-type: none"> • si le plafond de 200.000 € est atteint au 31/10/2024, l'exclusivité est conservée et la Coopérative continuera son appel d'offre, • ensuite, si au 31 décembre 2024 une somme additionnelle de 450.000 € (en plus des 200.000 €) n'est pas récoltée, la Coopérative proposera à l'Actuel Propriétaire sa « <i>best & last offer (BAFO)</i> ». Si la BAFO est acceptée, la Coopérative procédera à la Transaction et l'acompte sera déduit. Si la BAFO n'est pas acceptée, l'Actuel Propriétaire pourra conserver l'acompte de 10.000 € et la procédure s'arrêtera. Comme expliqué ci-avant, les coopérateurs de parts B pourront demander leur remboursement (et la présente émission sera clôturée anticipativement). <p><i>Phase 2 – Animation du Château sans rénovation</i> (timing estimé : 2025-2027)</p> <p>La Phase 2 du projet de la Coopérative est l'exploitation par la Coopérative du Château sans qu'un permis d'urbanisme ne soit nécessaire.</p> <p>A ce jour, les projets d'exploitation du lieu pour cette phase transitoire (avant rénovation du Château) sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>projets menés par la Coopérative</i> : organisations d'évènements à destination du grand public (fête médiévale, son & lumière, etc.), activités de production agricole (chèvrerie/bergerie, foin, etc.), • <i>projets menés par la SRL</i> : location d'espace (locaux scouts, stockage pour des associations ou sociétés des alentours, etc.), activités touristiques (création potentielle de logements insolites, accueil d'un glacier local, auberge, etc.), <p>Aussi, durant la Phase 2, il est prévu que la SRL se lance dans la recherche de partenaires et investisseurs pour développer avec eux ces projets ainsi qu'un projet architectural et financier en vue de l'affectation des lieux et la séparation éventuelle des différentes parties du Château. Il s'agit aussi de chercher à obtenir un ou plusieurs permis d'urbanisme et un certificat de Patrimoine (pouvant débloquer ultérieurement l'obtention de subsides), sachant que les toitures et façades du Château sont classées par l'AWAP.</p> <p><i>Phase 3 – Restauration et exploitation du Château</i> (timing estimé : à partir de 2028)</p> <p>La Phase 3 du projet de la Coopérative est la restauration effective et l'exploitation du Château. Dans ce contexte, la Coopérative prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'organisation d'une levée de fonds additionnelle pour pouvoir prêter des fonds à la SRL ou augmenter son capital (besoin à déterminer selon les négociations avec les partenaires et investisseurs qui exploiteront le Château, et le plan financier de chaque partie prenante), et • la mise en œuvre par la SRL de la rénovation pour la concrétisation du projet architectural avec les partenaires et investisseurs. Le financement sera en partie réalisé grâce aux fonds levés par la Coopérative et rétrocédés à la SRL. <p>Risques durant la Phase 1</p> <p>Les risques opérationnels liés aux activités de la Coopérative (et donc indirectement à celles de la SRL) durant la Phase 1 sont les suivants :</p>
--	---

- risque de non-atteinte du minimum de 650.000 € dans le cadre de la présente levée de fonds en vue d'acquérir les actions de la SRL et la propriété jouxtant le Château et en vue de rembourser la créance de la SRL envers l'Actuel Propriétaire. Dans ce cas, la Coopérative ne pourra pas mettre en œuvre le projet expliqué ci-avant et aura perdu l'acompte versé à l'Actuel Propriétaire. Pour mitiger ce risque pour les coopérateurs de parts B, la coopérative s'engage à proposer le remboursement de leurs parts aux coopérateurs de parts B si la Transaction n'est pas faite. Lesdits coopérateurs pourront toutefois maintenir leur participation pour la réalisation d'autres activités culturelles ou économiques que la Coopérative pourrait proposer dans la commune de Balâtre et les environs,
- risque de complexités légales dans la formalisation de la Transaction. La Transaction nécessite la conclusion d'un acte de vente pour la propriété privée et d'une convention de cession d'actions pour la SRL, ce qui requiert une certaine expertise juridique. Pour mitiger tout risque à l'occasion de la Transaction, la Coopérative est accompagnée par des juristes qualifiés (conseils externes) pour la préparation et revue des documents juridiques. Le Conseil d'administration de la coopérative suit les recommandations des experts consultés afin de toujours préserver au mieux les intérêts de la Coopérative.

Risques durant la Phase 2

Durant la Phase 2 les principaux risques opérationnels sont les suivants :

- risque d'exploitation lié à la non-occupation du Château (et donc à l'absence de génération de profits par la SRL pour la location de parties du Château). Il s'agit d'un risque d'exploitation dans le chef de la SRL en cas de non-utilisation des espaces du Château ne nécessitant pas de travaux de rénovation conséquents et pouvant être, sans grands frais, affectés.

Ce risque est lié à des possibles difficultés pour trouver des partenaires et investisseurs :

- à court/ moyen terme pour organiser des événements ou des activités ne nécessitant pas de grands travaux préalables, et
- à moyen/ long terme pour occuper les lieux et donc penser un projet architectural pour la Phase 3. Il peut être ardu de trouver des investisseurs qui s'engagent sur le long terme en raison des contraintes à la rénovation du site (les toitures et façades sont classées).

Pour mitiger ces risques qui sont également liés à la Phase 3, la Coopérative prévoit ce qui suit :

- la Coopérative prendra en charge l'organisation d'événements et le lancement de projets et paiera donc un loyer à la SRL pour cet usage,
- la SRL assurera une modularité dans l'occupation du Château et de variété des endroits où tenir une activité, et une variété des offres de prix locatifs pour attirer différents profils d'utilisateurs du lieu,
- la constitution par la SRL d'un dossier clair et détaillé sur toutes les contraintes urbanistiques liées au Château, en segmentant au besoin les endroits plus précisément. Ce dossier reprendra aussi à titre informatif l'historique du lieu

	<p>et les idées de capacités d'occupation,</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ dans la négociation avec ses potentiels partenaires à moyen/ long terme, la SRL fera preuve de flexibilité dans le droit d'occupation des partenaires (location avec un bail spécial, ou alors possible constitution d'un droit d'emphytéose). Ceci permettra aux partenaires d'assurer leurs intérêts, de pouvoir rénover selon leurs besoins (dans le respect de la conservation du patrimoine), et de vraiment collaborer au projet architectural global, dont la SRL assurera la cohérence, <ul style="list-style-type: none"> ● <u>risque d'un manque de mobilisation des citoyens</u> pour faire du Château un lieu vivant d'activités sociales et culturelles, dans le cadre d'un projet villageois coopératif. Pour mitiger ce risque, la Coopérative : <ul style="list-style-type: none"> ○ lance la présente levée de fonds (émission de parts B) en vue de motiver les citoyens à investir, parler du projet, donner vie au projet et valoriser le patrimoine du village, ○ prévoit d'utiliser ardemment les réseaux sociaux et canaux de communication touchant les citoyens afin d'assurer le succès de ses activités, surtout au niveau de l'évènementiel (ceci avec l'aide des associations ou sociétés qui organiseront effectivement les événements au Château), ○ a déjà des idées de projets qu'elle souhaite mener et une équipe expérimentée pour assurer leurs succès et les activités de tourisme éco-responsable, artisanat, etc. seront menées de sorte à être rentables, et ○ a déjà des contacts avec des associations bien implantées dans la région, et avec les scouts, pour faire connaître le lieu et pour que les événements à tenir au Château amènent du monde sur place. <p>Risques durant la Phase 3</p> <p>Durant la Phase 3 les principaux risques opérationnels sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>un retard des travaux pouvant ralentir le développement de la rénovation du Château</u> (par la SRL et ses partenaires, selon les modalités d'occupation des lieux). Pour mitiger ce risque, la Coopérative prévoit de mettre en place des partenariats avec des acteurs du secteur de la construction, idéalement dans la région et dans l'économie sociale. Ces partenariats seront établis entre ces acteurs de la construction, d'une part, et la Coopérative, la SRL et les partenaires au projet (qui occuperont les lieux), d'autre part, ● <u>des surcoûts dans les travaux impactant la viabilité financière de la SRL (indirectement donc de la Coopérative) et/ ou des partenaires.</u> Pour mitiger ce risque : <ul style="list-style-type: none"> ○ un plan financier sera établi au départ des travaux afin de s'assurer que le projet est à l'équilibre dans le chef de toutes les parties concernées. Le plan financier prendra en compte une marge pour prévoir l'inflation des matières premières, et ○ la Coopérative facilitera la réalisation d'économies d'échelle (possible rôle de négociatrice de la SRL pour les contrats avec certains corps de métier, possibles achats en gros de matières premières, etc.), ● <u>un risque d'exploitation lié à l'insolvabilité et/ ou au départ des partenaires.</u> Il s'agit ici d'un risque de défauts de paiement des
--	--

	<p>loyers ou canons emphytéotiques par les locataires ou exploitants et/ ou d'éventuels vides locatifs pouvant impacter la SRL, et ensuite l'émettrice, ses résultats et son développement. Pour mitiger ce risque, la Coopérative envisage ce qui suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ la SRL sera exigeante dans les critères financiers et la revue des projets de financement des partenaires souhaitant occuper une partie du Château pour leurs activités (pour assurer une capacité financière à faire des travaux et/ ou occuper les lieux en payant le loyer ou canon emphytéotique convenu), ○ la SRL adoptera une gestion rigoureuse des baux et emphytéoses, ○ la SRL prendra des mesures immédiates dès les premiers signaux de risque d'insolvabilité (mise en demeure, suivi judiciaire, etc.) ou de fin de bail (recherche de nouveaux partenaires, éviter le vide locatif entre 2 baux ou droits, etc.), ○ la SRL entretiendra un contact régulier avec les partenaires permettant d'anticiper les intentions de sortie, et ○ la SRL maintiendra une certaine prospection commerciale pour une utilisation optimale du Château.
Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :	La Coopérative n'envisage pas de demande de subvention durant la Phase 1 (acquisition de la SRL). Des dossiers de demande de subvention seront éventuellement déposés durant les Phases 2 et 3 (à évaluer en temps voulu et selon l'évolution du projet).
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	<p>Le Conseil d'administration de la Coopérative est composé de 4 administrateurs et la gestion journalière a été déléguée à 2 d'entre eux. Il y a un risque d'essoufflement de l'équipe qui dirige le projet et de dépendance du projet vis-à-vis des personnes clés, des administrateurs fortement impliqués à la concrétisation du projet. Le départ éventuel de personnes exerçant des fonctions clés au sein de la coopérative pourrait avoir un impact négatif à court et moyen terme.</p> <p>Pour mitiger ce risque :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● les fondateurs ont veillé à ce que le Conseil d'administration soit composé de personnes qui ont du temps pour s'investir sans rémunération et les compétences pour avoir une implication forte sur la durée, ● le Conseil d'administration établira des procès-verbaux complets sur les réunions et prises de décision, permettant une transmission des données faciles en cas départ d'un administrateur, et ● les administrateurs délégués veillent à toujours tenir tous les administrateurs informés des décisions clés, et des avancées du projet. La société ayant été récemment constituée, tous les fondateurs sont encore très impliqués. De plus, il est prévu en cas de succès de la Phase 1 de veiller à tenir au courant le réseau de la coopérative (en premier lieu les coopérateurs) (i) des besoins de l'entreprise/ du projet, et (ii) de son développement et ses résultats. Il y aura partant toujours des communications claires et mises à jour pour toute personne souhaitant s'impliquer dans le projet.
Autres risques :	La Coopérative n'a pas et ne va pas demander une valorisation du prix de marché du Château détenu par la SRL avant d'acquérir effectivement les actions de la SRL (le prix d'achat des actions ayant déjà été négocié, même si aucune lettre d'intention formelle d'acquisition des actions n'a été encore préparée). Il existe un risque de fluctuation de la valeur du bien détenu par

	<p>la SRL (le Château) et d'impact négatif sur les résultats de la SRL si un jour elle veut le vendre et ne le vend pas au prix espéré. Ce risque est mitigé par le fait que la SRL a acquis le Château en 2021 et que l'on peut anticiper que la valeur comptable du Château est proche de sa valeur de marché et donc du prix qu'un tiers pourrait mettre pour acquérir le Château.</p>
--	---

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

A. Identité de l'émetteur

1.1 Siège social et pays d'origine	Rue des fonds, 142 - 5190 Balâtre
1.2 Forme juridique	Société coopérative (vocation à être agréée CNC)
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	1012325652
1.4 Site internet	http://www.chateaudebalatre.be/
2. Activités de l'émetteur	<p>Conformément à ses statuts, la Coopérative a pour but, à titre principal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la satisfaction des besoins et/ou le développement des activités économiques et/ou sociales – 1° de ses coopérateurs 2° ou bien de tiers intéressés notamment par la conclusion d'accords avec ceux-ci en vue de la fourniture de biens ou de services ou de l'exécution de travaux dans le cadre de l'activité que la Société coopérative exerce ou fait exercer, • la réponse aux besoins de ses coopérateurs ou de ses sociétés mères et leurs coopérateurs ou des tiers intéressés que ce soit ou non par l'intervention de filiales, • de procurer à ses coopérateurs un avantage économique ou social, pour la satisfaction de leurs besoins professionnels ou privés. <p>La Coopérative a pour but également de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • renforcer les liens culturels et sociaux, ainsi que la solidarité et la coopération en milieu rural, par le partage de ressources et des interactions entre personnes et générations, • dynamiser la vie associative et culturelle, • favoriser un habitat rural durable, • développer un tourisme éco-responsable, • offrir des services et produits en circuits courts, • valoriser l'artisanat et la transmission de savoir-faire ancestraux. <p>Dans ce contexte, conformément à l'article 3.7 de ses statuts, la Coopérative mène notamment les activités suivantes, dans le respect de ses valeurs et de son but :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la conception, le déploiement, le développement, la promotion et la coordination d'activités au service de sa finalité et de ses buts, • la restauration, la réhabilitation, le réaménagement,

	<p>la rénovation, la valorisation, l'entretien et l'exploitation de son patrimoine immobilier,</p> <ul style="list-style-type: none"> • la conclusion, la cession ou l'acquisition de tous droits, réels ou personnels, d'usage ou autres, sur tous biens immobiliers, matériaux, outillages, • tous travaux ou ouvrages, y compris dans le cadre de missions de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'ouvrage déléguée ou d'entreprise, • l'organisation de toutes manifestations ou événements, • la collecte et la gestion des fonds qui lui sont confiés sous la forme de dons, de prêts ou d'investissements, • la participation à différents appels à projets ou subventions, • la coordination, la régulation et l'articulation des différents intervenants au projet visé, en ce y inclus les conventions de partenariat, • l'accueil, la coordination et le soutien des initiatives, coopérations ou associations liées à sa finalité. <p>La Coopérative ne peut assumer des missions au sein d'autres personnes morales, en qualité d'organe ou non, ou encore, constituer des sûretés, que dans le respect du but et de l'objet qu'elle s'est fixés. Au cas où la prestation de certains actes serait soumise à des conditions préalables d'accès à la profession, la Société subordonnera son action, en ce qui concerne la prestation de ces actes, à la réalisation de ces conditions.</p>
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.	<p>Au 06/08/2024 (à la constitution) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monsieur DONKER VAN HEEL Jasper (36%) • Madame MASSON Magali (18%) • Monsieur DARMONT René (27%) • Monsieur UYTENHOEF Nicolas (18%)
4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.	Il n'existe pas d'opération conclue entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.	<p>Au 06/08/2024 (à la constitution) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monsieur DONKER VAN HEEL Jasper • Madame MASSON Magali • Monsieur DARMONT René • Monsieur UYTENHOEF Nicolas
5.2 Identité des membres du comité de direction.	Il n'existe pas de comité de direction.
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	<p>Au 06/08/2024 (à la constitution) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monsieur DONKER VAN HEEL Jasper • Monsieur UYTENHOEF Nicolas
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	Les mandats des administrateurs sont gratuits, sauf décision contraire de l'assemblée générale (article 16 des statuts).

provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	
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.	Les personnes visées au point 4 n'ont pas fait l'objet de condamnations visées 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.
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	Il n'existe pas de conflit d'intérêts entre l'émetteur et des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur, des parties liées autres que des actionnaires, ou des membres de l'organe légal d'administration, du comité de direction ou des organes de gestion journalière de l'émetteur.
9. Identité du commissaire aux comptes.	Il n'y a pas de commissaire aux comptes.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	La Coopérative ayant été créée en date du 06/08/2024, il n'y a pas encore de comptes annuels publiés.
2. Fonds de roulement net.	Le fonds de roulement en date du 06/08/2024 est de 5.500 €. Ce fondement de roulement n'est pas suffisant au regard des obligations de la structure pour l'année à venir. La présente levée de fonds a pour but de fournir ce fonds de roulement (et permettre la concrétisation de la Phase 1).
3.1 Capitaux propres.	Les capitaux propres sont actuellement de 5.500 € (apports des fondateurs à la constitution de la société le 06/08/2024).
3.2 Endettement.	La Coopérative n'a pas de dettes au 06/08/2024.
3.3 Date prévue du break-even. Cette date dépend du plan financier fourni par l'émetteur au comité de label. Ce plan financier est une projection qui dépend de nombreux facteurs dont la réalisation est incertaine.	Le plan financier est établi pour une durée de 3 ans et la société n'aura pas atteint le break even à fin 2026. Les fondateurs estiment que la Coopérative aura atteint le break-even en 2030.
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.	Non-applicable, la Coopérative ayant été constituée le 06/08/2024.

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

A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	Aucun.
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur.	Parts de classe B « Sympathisants » (50 €).
1.3 Montant maximal de souscription	Aucun.

par investisseur.	
2. Prix total des instruments de placement offerts.	Le prix total des instruments de placements offerts est de 1.296.500 €.
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	06/09/2024.
3.2 Date de clôture de l'offre.	05/09/2025. La Coopérative se réserve toutefois la possibilité de clôturer prématurément l'offre.
3.3 Date d'émission des instruments de placement.	Au fur et à mesure des souscriptions.
4. Règle de vote et majorité spéciale (le cas échéant).	Conformément à l'article 5.12 des statuts, chaque part confère une voix. Toutefois, aucun coopérateur ne peut – en tout état de cause – prendre part au vote à l'assemblée générale pour un nombre de voix dépassant le dixième des voix attachées aux parts représentées. Conformément à l'article 23 des statuts de la Coopérative, les décisions de l'Assemblée générale sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées et en tout état de cause, à la majorité simple des voix des coopérateurs de classe A (coopérateurs garants). En outre, lorsque la loi exige des quorums spéciaux, celui-ci est également requis au sein de la classe A.
5. Modalités de composition du Conseil d'administration.	Conformément à l'article 13 des statuts, la Société est administrée par un organe collégial, en l'occurrence un Conseil d'administration. Les administrateurs sont nommés, parmi les associés ou non, pour une durée de maximum 6 ans, le cas échéant, renouvelable, par l'assemblée générale. Le Conseil d'administration compte entre 3 et 7 administrateurs. Un administrateur présenté par les coopérateurs d'une classe donnée est désigné comme administrateur de la classe concernée (ex. administrateur A, s'il est présenté par les coopérateurs de classe A) mais agit toujours dans le strict respect de l'intérêt social. Les actionnaires de classe A jouissent de la faculté de présenter un administrateur de plus que les autres classes de coopérateurs réunies. Dans ce cas, s'il est institué, le Conseil d'administration compte d'office un administrateur A de plus que les autres administrateurs.
6. Frais à charge de l'investisseur.	Aucun.
7. Allocation en cas de sursouscription	En cas de sursouscription, les derniers arrivés seront remboursés intégralement.

B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis.	L'offre d'un total de 1.296.500 € a pour but de financer les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> à l'atteinte d'un <i>premier palier de 650.000 €</i> (avant le 31/12/2024), le montant recueilli sera affecté à la réalisation effective de la Transaction : paiement au Propriétaire Actuel du prix convenu pour l'acquisition des actions de la SRL, remboursement de la dette de la SRL envers l'Actuel Propriétaire, acquisition d'une propriété privée qui fait partie du corps de logis principal, acquittement de frais
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> administratifs et premiers travaux urgents, à l'atteinte d'un <i>second palier de 841.500 €</i> (pas de délai spécifique), les sommes additionnelles recueillies (191.500 €) seront affectées à l'octroi d'un prêt ou une augmentation de l'apport de la Coopérative dans la SRL en vue de réaliser quelques travaux d'investissement et la Coopérative affectera aussi une partie à l'organisation d'activités culturelles, évènementielles et autres de la Phase 2 en 2025 (les montants exacts seront affinés selon les possibilités concrètes de projets ou évènements à tenir au Château par la Coopérative), à l'atteinte d'un <i>troisième palier de 1.134.000 €</i> (pas de délai spécifique), les sommes additionnelles recueillies (292.500 €) seront affectées à l'octroi d'un prêt ou une augmentation de l'apport de la Coopérative dans la SRL en vue de réaliser quelques travaux d'investissement et la Coopérative affectera aussi une partie à l'organisation d'activités culturelles, évènementielles et autres de la Phase 2 en 2026 (les montants exacts seront affinés selon les possibilités concrètes de projets ou évènements à tenir au Château), à l'atteinte d'un <i>quatrième palier de 1.296.500 €</i> (pas de délai spécifique), les sommes additionnelles recueillies (162.500 €) seront affectées à l'octroi d'un prêt ou une augmentation de l'apport de la coopérative dans la SRL en vue de réaliser quelques travaux d'investissement et la Coopérative affectera aussi une partie à l'organisation d'activités culturelles, évènementielles et autres de la Phase 2 en 2027 (les montants exacts seront affinés selon les possibilités concrètes de projets ou évènements à tenir au Château).
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	<p>En vue de financer le projet citoyen au Château, les fondateurs de la Coopérative ont apporté 5.500 € à la constitution de la société (moyennant émission de parts garants, de classe A).</p> <p>Le collectif porteur de projet a amené ensuite un capital supplémentaire de 22.000 € réparti comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> 5.000 € en parts de classe A (garants), 17.00 € en parts de classe B (sympathisants). <p>L'apport initial des porteurs de projet avant appel aux fonds citoyens est donc de 27.500 € au 6/09/2024. Le solde des montants nécessaires à la réalisation phasée du projet de la Coopérative est obtenu via la présente levée de fonds.</p>
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	La Coopérative ne prévoit pas d'autres sources de financement (pas de prêt envisagé à ce stade, bien que cela puisse être ultérieurement envisagé pour les Phases 2 et 3 du projet).
4. Pour plus d'information vous pouvez demander à consulter le plan financier en adressant votre demande à l'adresse email info@chateaubalatre.be	

Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	Les instruments de placements offerts sont des
--	--

	<p>actions, plus particulièrement des parts de classe B « sympathisants », réservées aux personnes qui adhèrent aux valeurs de Château Balâtre et soutiennent le projet.</p> <p><i>NB : Il existe également des parts de classe A « parts garants », des parts de classe C « partenaires » et des parts de classe D « investisseurs » qui ne font pas l'objet de la présente offre.</i></p>
2.1 Devise des instruments de placement.	Euros.
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Parts de classe B « Sympathisants ».
2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	Parts de classe B « Sympathisants » : 50 €/part.
2.4 Valeur comptable de la part au 06/08/2024	50 € pour les parts de classe B.
2.5 Risque de fluctuation du prix du titre	<p>Oui, en cas de vente de la part.</p> <p>En cas de démission, conformément à l'article 10.18 des statuts de la coopérative, « à moins que la valeur ne soit fixée en assemblée générale, le coopérateur sortant a droit à la valeur fixée sur base des fonds propres corrigés de la Société, tels qu'ils résultent des derniers comptes annuels approuvés ».</p> <p>En cas d'exclusion, conformément à l'article 10.19. des statuts, le coopérateur exclu ne peut « prétendre à aucune part dans les réserves et les autres fonds sociaux conventionnels assimilés ».</p>
2.6 Plus-value	Plus-value possible en cas de vente de la participation ou de demande de démission. En cas de démission, la plus-value est limitée à la valeur de la part sur la base des fonds propres de Château Balâtre (cf. article 10.18 des statuts).
3. Modalités de remboursement.	<p>Conformément à l'article 10.3 de ses statuts, la Coopérative peut différer tout ou partie du remboursement des parts à un coopérateur démissionnaire ou exclu, jusqu'à ce qu'elle soit en mesure de satisfaire au double test (solvabilité et liquidité) et, le cas échéant, d'observer la réserve fixée conventionnellement.</p> <p>En outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un coopérateur ne peut démissionner de la société à charge de son patrimoine que : (i) durant les six premiers mois de l'exercice social, (ii) à dater du 6ème exercice suivant la constitution, • un coopérateur peut démissionner partiellement, sans toutefois pouvoir fractionner une ou plusieurs parts ou méconnaître l'exigence de libération, et • la démission n'est autorisée que dans la mesure où elle n'a pas pour effet de réduire le nombre des coopérateurs à moins de trois.

4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Dernier rang.
5. Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.	Conformément à l'article 8, a) des statuts de la Coopérative : « <i>Les parts ne sont cessibles entre vifs ou transmissibles pour cause de mort au bénéficiaire de tiers, le cas échéant, que moyennant : (i) le respect des conditions d'admission, (ii) l'accord préalable de l'organe d'administration et du Collège A. Les parts sont librement cessibles à l'intérieur d'une classe donnée</i> ». Les statuts prévoient une <u>inaccessibilité temporaire de 5 ans</u> à dater de la souscription ou acquisition des parts afin de préserver la stabilité de la Société (article 8.3). De plus, les statuts de la Coopérative mentionnent l'existence d'un droit de préemption aux actionnaires. Les modalités d'exercice ne sont pas définies et devront l'être ultérieurement (en modifiant les statuts ou adoptant un règlement d'ordre intérieur).
7. Politique de dividende	En aucun cas, une distribution de dividende ne peut être supérieure à six pour cent (6%) de la valeur nominale des parts sociales (après retenue du précompte). La Coopérative n'envisage pas de distribution de dividende à court ou moyen terme.
8. Date de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende	Suite à la décision d'attribution d'un dividende par l'Assemblée générale.

Partie V : Autres informations importantes

Résumé de la fiscalité :	Un précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les dividendes. Toutefois, les personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu sont exemptées de la retenue à la source sur le premier versement des dividendes. Pour l'année de revenus 2024, année d'évaluation 2025, le montant de l'exonération est de 833 €.
Plainte concernant le produit financier :	En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à Château Balâtre, Rue des fonds, 142 - 5190 Balâtre, info@chateaubalatre.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).
Droit applicable au produit financier :	La présente offre d'instrument de placement est régie par le droit belge
Autres :	Compte bancaire : BE67 0019 8612 2587 Site internet : www.chateaubalatre.be Email : info@chateaubalatre.be