

## NOTE D'INFORMATION

relative à l'offre de parts coopératives par la société coopérative Ma Ferme SC

### 1. Introduction et cadre légal

Le présent document a été établi par la société coopérative Ma Ferme SC, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0762.863.131, ayant son siège à Enghien.

Le présent document constitue 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, dont le contenu est précisé par l'arrêté royal du 23 septembre 2018.

Le présent document n'a pas été soumis à l'approbation de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA).

La présente note d'information est correcte à la date du 2 avril 2026.

Le présent document vise à fournir aux investisseurs potentiels une information claire, complète et non trompeuse sur l'offre de parts coopératives proposée par la société.

### 2. Avertissement

Cette note d'information doit être lue attentivement avant toute décision d'investissement.

- L'investissement dans Ma Ferme doit être considéré comme un investissement à long terme.
- L'investissement dans des parts coopératives comporte des risques. L'investisseur est susceptible de perdre tout ou partie du montant investi.
- Les parts proposées ne sont pas cotées sur un marché réglementé ou organisé. Leur liquidité est limitée et leur cession peut s'avérer difficile, tant en termes de délai que de prix.
- Aucun rendement n'est garanti. La distribution éventuelle de dividendes dépend des résultats de la société ainsi que des décisions prises par l'assemblée générale.

---

## PARTIE I – PRINCIPAUX RISQUES

### 1. Risques liés au modèle économique

Ma Ferme développe un modèle intégré combinant production agricole, transformation alimentaire, distribution en circuits courts et incubation de projets agricoles et artisanaux.

Ce modèle présente une complexité opérationnelle significative. La coordination entre ces différentes activités peut générer :

- des inefficacités opérationnelles
- des coûts de structure élevés
- des besoins de gestion accrus

Le succès du modèle repose sur la capacité de la société à articuler efficacement ces différentes dimensions.

### 2. Risques agricoles

Les activités agricoles sont intrinsèquement exposées à des aléas importants, notamment :

- conditions climatiques défavorables
- maladies et parasites
- variabilité des rendements

En outre, Ma Ferme accueille et héberge des projets agricoles et artisanaux indépendants.

Ces projets évoluent dans des secteurs économiques structurellement fragiles. En conséquence, les clients professionnels (B2B) de Ma Ferme peuvent eux-mêmes présenter une fragilité financière, susceptible d'impacter les revenus de la société.

### 3. Risques liés aux investissements

Le plan de développement de Ma Ferme repose sur la réalisation d'investissements structurants, notamment un pressoir, des infrastructures liées à l'eau et des aménagements d'accès

Ces investissements comportent des risques, notamment les dépassements de coûts, les retards dans la mise en oeuvre et la rentabilité inférieure aux prévisions

#### 4. Risques financiers

La société étant en phase de développement :

- la rentabilité n'est pas garantie à court terme
- des besoins de financement complémentaires pourraient apparaître
- la trésorerie peut être soumise à des fluctuations

L'investisseur·euse doit être conscient·e que la valorisation de la société dépendra de sa capacité à atteindre un équilibre économique durable.

#### 5. Risques réglementaires

Les activités de Ma Ferme sont soumises à différentes réglementations, notamment les normes sanitaires (AFSCA), les règles d'urbanisme et les obligations environnementales.

Toute évolution réglementaire peut entraîner des coûts supplémentaires, des adaptations opérationnelles et des limitations d'activité.

#### 6. Risques de liquidité

Les parts coopératives ne sont pas cotées. Il n'existe pas de marché secondaire organisé.

Ma Ferme met en place plusieurs mécanismes visant à améliorer la liquidité :

- facilitation de la mise en relation entre acheteur·euse·s et vendeur·euse·s
- réservation de 20 % des nouveaux apports pour le rachat de parts existantes
- possibilité de mobiliser certains actifs de la coopérative

Malgré ces mécanismes, la liquidité reste limitée et non garantie.

#### 7. Risques liés à la gouvernance coopérative

Le modèle coopératif implique une gouvernance collective.

Les décisions importantes sont prises en assemblée générale, ce qui peut :

- ralentir certains processus décisionnels

- entraîner des arbitrages collectifs complexes
- 

## PARTIE II – INFORMATIONS SUR L'ÉMETTEUR

### 1. Identité

Dénomination : Ma Ferme SC  
Numéro d'entreprise : 0762.863.131  
Siège : Enghien  
Site internet : [www.maferme.be](http://www.maferme.be)

### 2. Historique

Créée en 2021, Ma Ferme a pour ambition de développer un modèle agricole durable, local et coopératif.

Depuis sa création, la société a :

- acquis des terres agricoles et des bâtiments
- développé une activité de maraîchage
- structuré une communauté de coopérateur·rice·s
- mis en place des circuits courts de distribution
- hébergé plus d'une dizaine de projets indépendants

La société entre aujourd'hui dans une phase de consolidation et de développement de la transformation alimentaire.

### 3. Activités

Les activités de Ma Ferme comprennent notamment :

- production agricole durable
- transformation alimentaire
- distribution en circuits courts
- mise à disposition d'infrastructures agricoles
- incubateur de projets agricoles et artisanaux

### 4. Vision et stratégie

Ma Ferme vise à structurer un modèle intégré capable de :

- produire localement
- transformer à valeur ajoutée
- distribuer efficacement

Le développement de la transformation constitue un levier clé de création de valeur.

## 5. Gouvernance

La société est administrée par un conseil d'administration.

Administrateur délégué : De Brabandere Stephan

Administrateurs :

- Christin Géraldine
- Declercq Didier
- Delestrée Vincent
- Delvaux Marie
- Pauluzzi Benjamin

La gouvernance repose sur les principes coopératifs, impliquant les coopérateurs dans les décisions importantes.

## 6. Situation financière

Ma Ferme est en phase de développement.

Des investissements significatifs ont été réalisés depuis 2021, notamment dans les infrastructures agricoles.

L'équilibre opérationnel a été atteint fin 2025. Il ne permet pas encore de couvrir les amortissements immobiliers.

# PARTIE III – INFORMATIONS SUR L'OFFRE

## 1. Description générale

La présente offre porte sur l'émission de nouvelles parts coopératives.

## 2. Montants

Minimum : 1.900 parts (103.550 €)

Maximum : 6.350 parts (346.075 €)

## 3. Prix

Le prix d'émission est fixé à 54,5 € par part.

## 4. Période de souscription

Ouverture : 3 avril 2026

Clôture : 31 mai 2026

La société se réserve le droit de clôturer l'offre anticipativement.

## 5. Condition liée au seuil minimum

Si le seuil minimum de souscription n'est pas atteint, les investisseurs auront la possibilité, s'ils ou elles le souhaitent, de demander le remboursement de leur souscription.

## 6. Modalités de souscription

La souscription s'effectue via les canaux mis à disposition par la société.

Les parts sont émises après validation par le conseil d'administration.

## 7. Utilisation des fonds

Les fonds levés seront principalement affectés à :

- mise en place d'un pressoir
- développement d'une cuisine de transformation
- investissements liés à l'eau
- amélioration des accès

## PARTIE IV – INSTRUMENTS DE PLACEMENT

### 1. Nature

Parts coopératives nominatives.

### 2. Devise

Euro.

### 3. Durée

Durée illimitée.

### 4. Droits attachés

Chaque part donne droit :

- à un droit de vote
- à une participation aux assemblées générales
- à une éventuelle participation aux bénéfices

### 5. Dividendes

Aucun dividende n'est garanti.

### 6. Remboursement

Le remboursement est soumis aux statuts à la situation financière de la société

### 7. Rang

En cas d'insolvabilité, les coopérateur·rice·s sont remboursé·e·s après les créanciers.

### 8. Transfert

Les parts peuvent être cédées conformément aux statuts.

# PARTIE V – INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

## 1. Fiscalité

Les dividendes éventuels sont soumis à un précompte mobilier de 30%.

## 2. Documents disponibles

Les statuts et informations complémentaires sont disponibles sur le site de la société: [www.maferme.be](http://www.maferme.be)

## 3. Contact

[bienvenue@maferme.be](mailto:bienvenue@maferme.be)

---

---

---

---

---