

Note d'information relative à l'offre de "parts de coopérateur" par la Coopérative Leuzoise pour les Energies du Futur scrl (en abrégé CLEF scrl)

Le présent document a été établi par Jean-François Masure, administrateur de CLEF scrl.
Le présent document n'est pas un prospectus et n'a pas été vérifié ou approuvé par l'autorité des services et marchés financiers.
Cette note d'information est correcte à la date du 27/09/2020.

Avertissement :

L'investisseur court le risque de perdre tout ou partie de son investissement et/ou de ne pas obtenir le rendement attendu.

Les parts de coopérateur ne sont pas cotées : l'investisseur risque d'éprouver de grandes difficultés à vendre sa position à un tiers au cas où 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, qui, dans une société coopérative, porte le nom de « part de coopérateur » ou « part ».

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 risque de ne rien récupérer.

L'action a une durée de vie illimitée. Voir à cet égard 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.

L'émetteur déclare les risques suivants :

Risque de crédit:	CLEF scrl souhaite rendre le public attentif au fait que les placements en actions (parts sociales) ne sont jamais sans risque. Les investisseurs sont tenus, lors de leur décision d'investissement, de considérer une perte totale de celui-ci. Toutefois, la responsabilité des coopérateurs est strictement limitée au montant de leur souscription et ils ne sont ni conjointement ni solidairement responsables des dettes de la société coopérative. En d'autres termes, leur risque maximal est une perte totale de leur investissement.
-------------------	--

	D'autre part, le conseil d'administration veille à analyser les projets en bon père de famille, c'est-à-dire en minimisant les risques d'investissement au maximum.
Risque de liquidité :	Ce risque correspond à l'impossibilité pour un coopérateur de céder ses parts dans un délai court. La cessibilité des parts est décrite ci-dessous.
Risques propres à l'émetteur – opérationnels et commerciaux :	<ul style="list-style-type: none"> - CLEF participe, entre autres, au développement de projets éoliens. (phase précédant l'obtention du permis unique). Un risque existe de ne pas obtenir le permis dans des délais raisonnables entraînant la décision d'arrêt du développement et donc de la perte des frais générés, - Retard dans la réalisation technique des installations de production d'électricité entraînant un retard au démarrage des installations et donc à la génération d'un chiffre d'affaire - Insuffisance des fonds récoltés entraînant une annulation du projet en cours, et par conséquent un retard à la génération d'un chiffre d'affaire. - Aléas climatiques entraînant une chute de la production d'électricité (absence de vent dans le cadre des projets éoliens, sécheresse impactant le débit des cours d'eau dans le cadre des projets hydrauliques ou la production de biomasse comme le maïs dans le cadre des projets de biométhanisation) durant de nombreux mois. - Fluctuation des prix de vente de l'électricité impactant la rentabilité des sociétés d'exploitation.
Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :	CLEF participe à un projet en recherche et développement relatif à l'autoconsommation collective. En fonction des développements, un subside européen pourrait être attribué.
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	L'assemblée générale annuelle (AG) de l'entreprise décide par un vote du montant des dividendes payés, ceux-ci ne peuvent pas être garantis à l'avance.
Autres risques :	Les investissements de CLEF se font en très grosse majorité dans le capital ou via des prêts subordonnés dans des sociétés d'exploitation spécifique (souvent appelées SPV) détenant les actifs de production et les exploitant. Les revenus potentiels de CLEF sont donc en majorité des dividendes payés par ses sociétés d'exploitation ou des intérêts payés sur les prêts subordonnés octroyés. Les dividendes reçus par la coopérative ne peuvent donc pas être garantis à l'avance.

	Il est à noter que ce type de fonctionnement est classique dans les financements de projets de type éolien ou bio-méthanisation, nécessitant un complément de financement par crédit bancaire.
--	--

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

A. Identité de l'émetteur : CLEF scrl

1.1 Siège d'exploitation et pays d'origine	CLEF scrl est une Société Coopérative à Responsabilité Limitée (scrl) de droit belge, ayant son siège social Rue de Barry, 20, 7904 Leuze-en-Hainaut (Pipaix)
1.2 Forme juridique	Société Coopérative à Responsabilité Limitée (SCRL)
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	RPM Tournai TVA BE 0898.209.805
1.4 Site internet	www.clef-scrl.be
2. Activités de l'émetteur	<p>CLEF investit les fonds recueillis dans des projets permettant le développement des énergies renouvelables, principalement dans l'éolien en Belgique ou dans d'autres techniques de production d'électricité renouvelable (biomasse, hydraulique, solaire) en (co)développement de projets ou en partenariat avec d'autres acteurs du marché belge. Elle participe aussi au capital de COCITER scrl, un fournisseur d'électricité sur le territoire wallon.</p> <p>Elle agit également comme tiers-investisseur dans des solutions photovoltaïques pour des projets présentant une autoconsommation substantielle. CLEF participe également à des projets de recherche et développement liés directement à la production d'électricité et son utilisation la plus rationnelle possible.</p> <p>La coopérative met par ailleurs en avant toute activité liée à l'utilisation rationnelle des énergies, ainsi que la sensibilisation aux enjeux de la transition énergétique, via des activités dans des écoles locales.</p>
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.	Néant
4. Éventuelles 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 gérée par un conseil d'administration composé de 10 membres élus par l'assemblée générale pour une durée de 4 ans. Le dernier renouvellement a eu lieu lors de l'assemblée générale ordinaire organisée en 2020. A ce jour, les membres du Conseil d'administration sont les suivants: Grégoire Couplet, Eric Derycke, Gérard Hubaux, Jean Lecouvet, Fabienne Marchal (Présidente du Conseil et Administratrice déléguée), Jean-François Masure, Henri Meys, Luc Pieman, Martin Wattiez, Rémi Wepierre
5.2 Identité des membres du comité de direction.	Néant
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	Fabienne Marchal (administratrice déléguée)
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 exerce son mandat bénévolement, aucune pension, retraite ou autre avantage n'est provisionné. La coopérative dispose toutefois d'une équipe de salariés (1,1 ETP au 31/12/2019)
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 au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	Néant
9. Identité du commissaire aux comptes.	Néant. Aucun commissaire aux compte n'a encore été désigné à ce jour par l'Assemblée Générale. Les comptes sont établis annuellement par le bureau d'expert comptable FIGESCO dont le siège est situé à Tourpes (commune de Leuze-en-Hainaut)

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers	Voir documents CLEF_BNB_20191231.pdf et
--------------------------------------	---

exercices	CLEF_BNB_20181231.pdf Les comptes au 31/12/2019 ont été approuvés par l'assemblée générale ordinaire organisée le 28/06/2020 par télé-conférence (conséquence de la crise sanitaire) Le rapport annuel pour l'exercice 2019 est disponible sous le lien suivant: https://www.clef-scr1.be/wp-content/uploads/clef-rapport-annuel-2020-web-1.pdf
2. Fonds de roulement net.	307.864 euros
3.1 Capitaux propres.	Capital au 31/12/2019 : 3.450.500 euros Total du bilan au 31/12/2019 : 3.812.059 euros
3.2 Endettement.	115.000 euros
3.3 Date prévue du break-even.	Déjà atteinte.
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.	Pas de changement significatif

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	1 part à 250 euros
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur	40 parts, soit 10.000 euros. Si un coopérateur a déjà atteint ce montant (de par un investissement fait avant 2018 – année du changement des règles d'investissement maximal), cette offre lui accessible pour un montant maximal de 5000 euros. Pour rappel, ces montant sont à considérer comme un maximum par coopérateur dans la coopérative et couvre donc une période plus large que la durée de la présente offre.
2. Prix total des instruments de placement offerts	2.000.000 euros
3.1 Date d'ouverture de l'offre	L'offre est ouverte en date du 15/05/2020
3.2 Date de clôture de l'offre	L'offre est ouverte jusqu'au 31 décembre 2021. Elle peut être clôturée prématurément si le capital

	souhaité est atteint (point 2 ci-dessus).
3.3 Date d'émission des instruments de placement	Pas de date spécifique, en fonction de l'arrivée de nouveaux coopérateurs.
4. Droit de vote attaché aux parts	Chaque coopérateur détient un droit de vote égal à sa participation dans le capital de la coopérative pour autant que ce pourcentage ne dépasse pas 10% (aucun cas en date du 31/12/2019)
5. Modalité de composition du Conseil	Actuellement, le Conseil d'Administration comprend 10 administrateurs. Les candidats sont validés par le Conseil d'Administration et sont soumis à l'approbation de l'Assemblée générale.
6. Frais à charge de l'investisseur	Aucun, ni à l'entrée dans le capital, ni à la sortie.

B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis	<ul style="list-style-type: none"> - Investissement dans le projet éolien de Silly (via une participation au capital et un prêt dans la société d'exploitation pour un montant total de l'ordre de 1,5 mios d'euros) dont la construction doit commencer au printemps 2021. - Investissement dans les projets d'hydroélectricité sur l'Ourthe et la Sambre, en fonction de l'évolution de ceux-ci. - Financement d'un fonds roulement dans le projet de bio-méthanisation de Thuin (Walvert Thuin) pour un montant de l'ordre de 250 000 euros. - Participation dans le financement dans le projet de bio-méthanisation de « BQP »
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser	Le capital de la coopérative croît continuellement depuis 2008. L'augmentation de capital « organique » ne suffit pas pour le financement des projets repris en rubrique 1 qui nécessitent un capital supplémentaire de 1 600 000 €. D'où la présente offre.
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	Pour le projet éolien de Silly, la société d'exploitation dans laquelle CLEF investira finalisera son financement via un recours à un emprunt bancaire.
4. Pour plus d'information, veuillez consulter le site internet www.clef-scr1.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.	Parts dans la coopérative CLEF srl
2.1 Devise des instruments de placement.	Euros
2.2 Dénomination des instruments de placement.	<p>Les parts sociales sont des instruments financiers de type « action ».</p> <p>Elles représentent donc un droit de propriété sur une fraction du capital de l'entreprise. Cela signifie qu'en achetant une part sociale, le souscripteur devient associé de la société coopérative CLEF.</p> <p>L'investisseur qui acquiert une ou plusieurs parts sociales par le biais de la présente émission devient coopérateur s'il ne l'est pas encore et son investissement s'ajoute aux fonds propres de la coopérative.</p> <p>Les parts sociales ne possèdent pas de code ISIN ou de code équivalent.</p> <p>Les parts sociales sont nominatives. Elles sont reprises dans le registre des coopérateurs de CLEF tenu électroniquement au siège de la société.</p> <p>Les parts sociales sont de Type A ou de Type B. Les parts de type A sont réservées aux coopérateurs fondateurs, les parts de type B sont réservées aux autres coopérateurs. Les fondateurs peuvent être considérés comme les « coopérateurs-garants » de l'objet social.</p> <p>Aucune différence n'est faite entre les parts de type A et les parts de type B pour ce qui concerne le droit aux dividendes ni pour l'accès aux postes d'administrateur.</p>
2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	250 euros
2.4 Valeur comptable de la part a	256,65 euros au 31/12/2019
2.5 Risque de fluctuation du prix du titre :	Le remboursement éventuel de parts à l'associé se fait à la valeur comptable si elle est inférieure à 250 euros, sinon, à 250 euros.
3. Date d'échéance et/ou modalités de remboursement.	<p>La négociabilité des parts sociales est soumise aux restrictions suivantes:</p> <p>La personne qui souhaite récupérer la somme investie, en tout ou en partie, peut revendre ses parts soit:</p> <p>(1) à un associé existant ou à un futur associé pour autant qu'il remplisse les conditions fixées dans les statuts de la coopérative,</p>

	<p>(2) à la coopérative qui dans ce cas lui rachète les parts en diminuant son capital. La demande doit être adressée au Conseil d'administration dans le premier semestre. La part est alors remboursée après l'Assemblée générale validant les comptes de l'année de la demande de remboursement. Cette deuxième alternative, plus longue, est prévue par le droit des sociétés et reprise intégralement dans les statuts de la coopérative.</p> <p>En cas de décès, les parts sociales détenues par le coopérateur décédé font partie de la succession et sont donc transmissibles aux héritiers.</p> <p>Il est également noté de prendre connaissance de l'horizon d'investissement repris plus bas dans ce document) à prendre en compte avant de prendre la décision d'investir.</p>
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Les dettes bancaires ont le premier rang, les emprunts subordonnés le rang suivant. La part de coopérateur a le même (dernier) rang qu'une action de société.
5. Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.	Les parts sociales peuvent être cédées ou transmises aux autres détenteurs de parts sociales et ce moyennant l'accord du conseil d'administration. Toutefois, elles ne peuvent être transmises à des tiers non encore associés qu'à partir du moment où ces tiers sont approuvés par le conseil d'administration qui se réunit en général une fois par mois. Plus de détails à ce sujet dans les statuts de la coopérative disponibles sur le site www.clef-scr1.be
6. Le cas échéant, taux d'intérêt annuel et, le cas échéant, mode de détermination du taux d'intérêt applicable au cas où le taux d'intérêt n'est pas fixe.	non applicable
7. Politique de dividende	Le dividende est fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire des coopérateurs (AGO) et est limité à 6%. Chaque année, le Conseil d'Administration de CLEF scr1, fait une proposition de dividende à l'Assemblée Générale de CLEF en fonction du résultat de l'année. CLEF vise à distribuer un dividende (non garanti) annuel de l'ordre de 3 % brut.
8. Date de paiement de l'intérêt ou de la	Le paiement des dividendes est effectué avant le 30

distribution du dividende.	<p>juin de l'année de l'assemblée générale ordinaire qui en a approuvé le paiement.</p> <p>Si pour une raison quelconque, le paiement ne peut se faire (compte clôturé, numéro de compte (IBAN) incorrect ou non connu), le montant acquis n'est évidemment pas perdu pour le coopérateur. Il est conservé sur le compte à vue de la coopérative et sera payé dès réception des informations nécessaires.</p>
----------------------------	---

Partie V : Autres informations importantes

Résumé de la fiscalité :	<p>Les dividendes sont soumis à une retenue à la source, à savoir un précompte mobilier. Le taux du précompte mobilier s'élève à 30% au 31 décembre 2019.</p> <p><u>Traitement fiscal des dividendes avant le 31 décembre 2017:</u></p> <p>Pour les personnes physiques qui détiennent des parts dans des coopératives agréées, les dividendes sont, en partie, exonérés de l'impôt sur le revenu mobilier. Cette exonération est limitée pour chaque déclaration à la première tranche de 190 euros de dividendes des sociétés coopératives agréées (montant indexé pour l'exercice d'imposition 2016).</p> <p>Les sociétés coopératives sont tenues de prélever le précompte mobilier uniquement au-delà du seuil de 190 euros de dividendes pour les coopératives agréées, et de le reverser à l'administration fiscale fédérale.</p> <p>Pour les particuliers, le précompte mobilier est libératoire : les dividendes ne doivent pas être mentionnés dans la déclaration à l'impôt des personnes physiques lorsqu'un précompte mobilier est prélevé, à la source, par la coopérative. Toutefois, tout associé, membre de plusieurs coopératives, est tenu de vérifier qu'il ne dépasse pas le seuil de 190 euros exonérés en cumulant les dividendes perçus de différentes coopératives et, le cas échéant, de déclarer le surplus dans sa déclaration fiscale.</p> <p><u>Traitement fiscal des dividendes après le 31 décembre 2017 :</u></p>
--------------------------	--

	<p>Pour les personnes physiques qui détiennent des parts dans des coopératives agréées ou dans d'autres sociétés, les dividendes sont, en partie, exonérés de l'impôt sur le revenu mobilier. Cette exonération est limitée pour chaque déclaration à la première tranche de 800 euros (exercice 2021, revenus 2020) euros de dividendes perçus.</p> <p>Les sociétés coopératives sont tenues de prélever le précompte mobilier (1 ère application après l'AG de mai 2018 pour les dividendes relatifs à l'exercice 2017) et de le reverser à l'administration fiscale fédérale.</p> <p>Pour les particuliers, le précompte mobilier ainsi prélevé est récupérable via la déclaration à l'impôt des personnes physiques.</p>
Horizon de placement	<p>Un investissement en action est à considérer dans la durée et n'est pas comparable à un placement dans un carnet d'épargne. Il participe en effet au financement et donc à la mise en place et au développement d'un ou de plusieurs projets.</p> <p>L'horizon de placement recommandé est de l'ordre de minimum 5 ans.</p>
Plainte concernant le produit financier	<p>En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à CLEF scrl rue de Barry, 20 7904 Pipaix info@clef-scr1.be</p> <p>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</p>
Autres informations	<p>Compte bancaire : IBAN BE36-0682-4961-5581 Site internet : www.clef-scr1.be Email : info@clef-scr1.be Statuts de l'émetteur : http://www.clef-scr1.be/download/CLEF_Statuts_VersionFinale_20080519.pdf</p>