



Parts de coopérative de catégorie B « ordinaires »  
émises par « Café Chorti SCRL FS»

### Fiche d'information ACTION

#### 1. Nature du produit

L'instrument offert est une action. En y souscrivant, l'investisseur devient propriétaire d'une partie du capital de l'émetteur. L'actionnaire est soumis au risque de l'entreprise et risque donc de perdre le capital investi. En cas de liquidation l'actionnaire passe après le créancier dans la répartition du produit de la vente des actifs.

L'action a une durée de vie illimitée. Voir les risques 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.

#### 2. Principales caractéristiques du produit

Emetteur :	Café Chorti SCRL FS
Prix :	100 euros
Types d'actions :	Parts de coopérative de catégorie B « ordinaires »  Il existe également des parts de catégorie A « garant » mais qui ne font pas l'objet de la présente offre.
Politique de dividende :	Aucun dividende n'est projeté. Si un dividende devait être distribué aux associés il serait modéré suivant les règles CNC <sup>1</sup>
Droits attachés aux parts :	Chaque coopérateur a autant de voix que des parts sociales qu'il détient. Cependant, aucun associé ne peut participer au vote, à titre personnel et comme mandataire pour plus d'un dixième des voix présentes ou représentées. Cette fraction est portée à un vingtième lorsqu'un ou plusieurs associés ont la qualité de membre du personnel engagé par la société (article 34 des statuts). Par ailleurs, selon l'article 38 des statuts, la décision de soumettre au vote de l'assemblée générale une proposition de modification concernant l'objet social, la liquidation de la société ou le principe même du double vote doit d'abord être approuvée à la majorité des quatre/cinquième des voix présentes de l'assemblée des garants (coopérateurs de catégorie A).
Modalités de composition	L'article 20 des statuts précise : La société est administrée par un

<sup>1</sup> CNC : Conseil National de la Coopérative. "Le dividende octroyé aux associés sur les parts du capital social ne peut dépasser 6 pour cent de la valeur nominale (=montant investi) des parts sociales après retenue du précompte mobilier."

du conseil d'administration :	<p>conseil d'administration. Il comprend de 5 à 7 membres. Le mandat d'administrateur est conféré par l'assemblée générale pour une durée de 4 ans, renouvelable, à une personne physique ou une personne morale, associée ou non. La durée dudit mandat sera nécessairement fixée par l'assemblée générale lors de la nomination de l'administrateur ; à défaut de précision, il sera automatiquement porté à six ans.</p> <p>Si le conseil d'administration est composé de cinq membres, il est nécessairement composé de trois associés garants et de deux associés ordinaires ou tiers.</p> <p>Afin de garantir la continuité dans la gestion de la société, tous les deux ans, un / tiers du conseil d'administration sera renouvelé.</p> <p>Le mandat des administrateurs est renouvelable.</p> <p>La coopérative est indépendante de tout parti politique. Son conseil d'administration ne peut compter parmi ses membres aucun élu ni aucune personne exerçant un mandat politique quelconque, ou un rôle dans l'exécutif d'un parti à quelque degré que ce soit (local, régional, national ou européen).</p>
Valeur de la part au 31/12/2021 :	142.00 Euros

### 3. Description et but de l'offre

Type d'offre :	Vente en souscription
Montant de l'offre :	170 000€
Nombre d'actions offertes :	1 700
Seuil maximum de parts souscrites par investisseur :	50 parts soit 5 000 euros
Destinataire de l'offre :	Investisseur retail sur le territoire belge
Affectation du produit de l'offre par l'émetteur :	Financement des matières premières (café et emballage) et, si le montant récolté dépassait les montants projetés dans le budget pour les matières premières, investissement pour conserver les standards de qualité (achat de machine, etc.).
Période de l'offre :	Continue jusqu'à atteindre le montant maximum projeté.
Allocation en cas de sursouscription :	Remboursement des derniers arrivés.

### 4. Description de l'émetteur et chiffres-clés

La coopérative Café Chorti fut constituée en 2014, mais elle est le fruit d'un travail initié en 2006 par la société SPRL Mayan Quality dont les parts appartenaient entièrement aux coopératives

guatémaltèques. C'est dans sa recherche visant à établir une relation directe entre producteurs et consommateurs et par l'intérêt porté par de nombreux citoyens consommateurs belges, ainsi que les transformateurs et certains distributeurs, que la sprl a évolué en société coopérative à finalité sociale.

Belges et Guatémaltèques, qu'ils soient professionnels ou citoyens amateurs de café, développent ensemble une entreprise indépendante qui doit être rentable. L'argent est un outil et non une fin en soi. La vente en circuit court permet de faire valoir la qualité du Café Chorti et le travail artisanal qui en est la clé.

Ce dispositif à la fois simple et innovant est une réelle avancée en termes de commerce équitable puisque tous les acteurs de la filière ont accès à l'ensemble des informations et peuvent participer aux décisions. Les producteurs sont les réels acteurs tout au long de l'activité commerciale.

Activité :

Le réseau de vente de Café Chorti repose aujourd'hui sur une toile solide de liens humains avec plus de 250 points de vente et plus de 70 partenaires : groupes d'achats communs et sociétés.

Chiffres-clés de l'émetteur :

		Année n-1 (en €) = 2021
Bilan	Fonds propres	194928
	Endettement	194593
Compte de résultat	Chiffre d'affaires	498898
	Total des charges	478060
	Amortissements	2809
	Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôt	33044

## 5. Risques de l'investissement

Risque de crédit : Le ratio de solvabilité (montant de fonds propres divisé par le total du bilan) permet d'estimer la proportion des fonds propres par rapport aux fonds étrangers. En règle générale, on considère qu'une entreprise est solvable dès lors que la part des fonds propres dans le total bilan est égale ou supérieur à 20 %.	Pour notre structure, il est de 56.97 % au 31/12/21 2021.  Voir également chiffres-clefs de l'émetteur au point 4.
Risque de perte de la totalité du capital investi :	Oui

<p>Risque de liquidité : Le ratio de liquidité général (actifs circulants divisés par dettes à court terme) permet d'estimer la capacité de la structure à régler ses dettes à court terme. Pour une entreprise commerciale, il est jugé correct à partir de 1.</p>	<p>Pour Café Chorti, il est de 520.93 au 31/12/21</p>
<p>Possibilités de remboursement :</p>	<p>Le remboursement des parts aura lieu dans le courant de l'exercice au cours duquel auront été approuvés les comptes annuels pour autant qu'il ne porte pas atteinte à la part fixe du capital. Si c'était le cas, le remboursement serait postposé jusqu'au moment où les conditions le permettraient, sans intérêt jusqu'alors. ( article 18 des statuts). Cette demande de remboursement doit être formulée dans les 6 premiers mois de l'année sociale (article 367).</p>
<p>Risque de fluctuation du prix du titre :</p>	<p>L'associé démissionnaire, retrayant ou exclu a droit au remboursement de la valeur nominale de sa part, majorée du montant de la prime d'émission payé lors de la dernière émission de parts qui précède la date de demande de remboursement, mais minorée des pertes cumulées par part (article 18 des statuts).</p>
<p>Risques propres à l'émetteur - gouvernance :</p>	<p>La coopérative souligne une dépendance à Dimitri Lecarte de par son expertise dans le secteur du café, et de par sa position d'unique salarié.</p>
<p>Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :</p>	<p>1- Marché volatile : Le prix de vente du café peut varier fortement. Au niveau du prix d'achat, nous achetons à un prix fixe indépendant des variations en bourse (\$ 312.00 / 46 Kg de café vert), ce qui évite des surprises au niveau de la volatilité des marchés.</p> <p>2- Volume de production : risque non approvisionnement pour des motifs de type climatique ou sanitaire (comme COVID-19).</p> <p>3- Le facteur maladie dans les plantations est un risque réel.</p> <p>4- Au niveau de la torréfaction, il existe un risque d'arrêt d'activité de la part des torréfacteurs ou d'incendie au niveau des infrastructures où est stocké le café. Il est alors possible de faire appel à d'autres torréfacteurs mais dont les prix pourraient être plus élevés.</p> <p>5- En cas de non transport ou de délais plus importants, liés à un accident ou des avaries par exemple. Il existe un risque de délais allongés, cependant nos stocks de sécurité peuvent couvrir de l'ordre de 3 mois de ventes, même en fin de saison. Dans ce cas la couverture est faite par des assurances, mais ceci ne couvre que la marchandise, sans pouvoir assurer dans des délais rapides, une nouvelle livraison. Cette éventualité pourrait donc entraîner une perte de clientèle.</p>

	6- Vu que nous achetons en USD et que nous vendons en EUR il y a un risque lié aux taux de change.
Date prévue du break-even	Break-even réalisé le 31/12/2017

## 6. Frais

Éventuels frais liés aux actions.

## 7. Résumé de la fiscalité

Précompte mobilier :	Un Précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les dividendes. Les particuliers assujettis à l'impôt des personnes physiques sont toutefois exonérés de précompte mobilier sur la première tranche de 800 euros de dividende. <b>Pour l'année de revenus 2022, exercice d'impôts 2023, le montant de l'exonération s'élève à 800 €.</b>
----------------------	---

## 8. Informations pratiques

En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à Dimitri Lecarte [info@chorti.be](mailto:info@chorti.be), tél : (0473/803820).

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](mailto:contact@mediationconsommateur.be)).

Cette fiche d'information est établie à la date du 22/11/2022

Café Chorti SCRL FS, rue courtejoie 41 à 5590 Ciney – TVA BE0563.381.146, tél.: 0473/80.38.20