

Présentation de l'émetteur Bâtitisseurs à Listours, au 30 juillet 2023

Bâtitisseurs à Listours, SAS à capital variable
Capital social 5500 € au 30 juillet 2023
314 Chemin de Listours, 46270 Saint-Jean Mirabel (46270)
977 826 148 R.C.S. Cahors

Les investisseurs sont informés que la présente offre de parts sociales ne donne pas lieu à un prospectus soumis à l'approbation de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'AMF.

La souscription ou l'acquisition de parts sociales de sociétés coopératives constituées sous forme de SAS comporte des risques de perte partielle ou totale de l'investissement. Les parts sociales offertes au public ne sont pas des titres financiers ; les spécificités qui en découlent, ainsi que les spécificités qui résultent du statut de coopérative de la société, sont décrites précisément au sein du document.

L'attention des investisseurs est notamment attirée sur le fait que :

- le rendement des parts sociales, nécessairement souscrites à leur valeur nominale, est limité et encadré par la loi (il est au plus équivalent au taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées des trois dernières années majoré de 2 points, cf. article 14 de la loi n° 47-1775);
- les parts sociales ne sont pas librement cessibles notamment en raison de clauses d'agrément ;
- il n'existe pas d'assurance pour le souscripteur, en cas de demande d'exercice de son droit de retrait tel que précisé par les statuts, que la société puisse racheter les parts sociales à leur valeur nominale ;
- le droit de vote des porteurs de parts sociales n'est pas proportionnel à leur détention en capital ;
- en cas de liquidation, l'éventuel boni en résultant n'est pas distribué aux porteurs de parts sociales ;
- en cas d'éligibilité des souscriptions à des dispositifs de réduction d'impôt, l'avantage fiscal procuré requiert le respect de certaines obligations dont celle de conservation des parts sociales pendant une durée significative. En outre, l'avantage fiscal peut être remis en cause par l'administration si l'émetteur ne respecte plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage.

1. Description de l'activité, du projet et du profil de l'émetteur

1.1. Activité

Bâtitisseurs à Listours, l'émetteur, a pour objet :

- **L'acquisition, la gestion, l'administration du domaine de Listours et de biens immobiliers en lien avec les objectifs de la SAS et l'exploitation par bail, location, ou autrement desdits biens immobiliers dont elle détient la propriété par voie d'acquisition, échanges apports ou autrement.**
- **Éventuellement et exceptionnellement l'aliénation de biens immobiliers devenus inutiles à la SAS au moyen de vente, échange ou apport en société.**
- **La réalisation de toute action pour faciliter la mise en place du projet, en particulier le développement agricole, économique et rural du territoire, tout en respectant les objectifs et valeurs énoncées en préambule.**

Et généralement toute opération quelconque pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini.

Avec une rentabilité interne suffisante pour protéger les capitaux immobilisés par les investisseurs citoyens et rémunérer correctement les avances qu'ils consentiront à la coopérative.

Bâtitisseurs à Listours a pour objectifs :

- **L'alimentation locale, Agroécologie, Biodiversité : grâce à une ferme en polyculture élevage, tournée vers l'agriculture biologique et paysanne**
- **La valorisation des produits de la ferme : grâce à un lieu de rencontres et de restauration dans un esprit "guinguette"**
- **Le dynamisme rural : implantation d'activités : grâce au lien et au partage citoyen, en ouvrant le lieu à des événements culturels et artistiques.**
- **De soulager la personne humaine, Mieux être physique et psychique : grâce à l'implantation d'un espace santé et bien-être, porté par des professionnel.le.s du territoire**

1.2. Projet et financement

Le prix de souscription des parts sociales est de cent euros (100 €).

Depuis le 15/032023, Bâtisseurs à Listours collecte des fonds pour mener à bien ses projets. Le premier exercice n'est pas encore clôturé.

Il s'agit d'une collecte au fil de l'eau sans montant pré-défini. En fonction du montant collecté, Bâtisseurs à Listours adaptera le rythme de développement de ses objectifs.

Autres financements : Il n'y a pas d'autre levée de fonds en cours. A l'avenir, il est possible que des comptes courants d'associés (CCA) soient mis en place.

1.3. Appartenance à un groupe et place qu'y occupe l'émetteur

Bâtisseurs à Listours ne contrôle aucune société ni n'est contrôlée directement ou indirectement par aucune autre, de manière significative.

1.4. Informations financières clés

Les statuts de la SAS sont déposés en 2023, il n'y a donc aucune information financière pour l'année 2022.

Produits et Charges

CHARGES	2022
Charges d'exploitation (achats, dotations aux amortissements...)	0 €
Charges financières	0 €
Charges exceptionnelles	0 €
Total Charges	0 €

PRODUITS	2022
Produits d'exploitation	0 €
Produits financiers	0 €
Produits exceptionnels (quote-part annuelle des subventions d'investissement)	0 €
Total Produits	0 €

	2022
Charges	0 €
Produits	0 €
RÉSULTAT	0 €

Passif / Actif

PASSIF	2022	
Capital	0 €	
Réserves cumulées	0 €	
Résultat de l'exercice	0 €	
Situation nette		0 €
Subvention d'investissement		0 €
Provisions		0 €
Avances reçues des clients	0 €	
Dettes dues aux fournisseurs	0 €	
Dettes fiscales et sociales	0 €	
Autres dettes	0 €	
Dettes		0 €
Total Passif		0 €

ACTIF	2022	
Immobilisations incorporelles	0 €	
Immobilisations corporelles	0 €	
Immobilisations financières	0 €	
Actif immobilisé		0 €
Avances et créances	0 €	
Disponibilités	0 €	
Charges constatées d'avance	0 €	
Actif circulant		0 €
Total Actif		0 €

1.5 Organes de direction et d'administration, et gouvernement d'entreprise

La gouvernance est fixée par les statuts de Bâtisseurs à Listours. La SAS est administrée par un Conseil Coopératif composé de 6 à 12 membres, associés, nommés au scrutin secret et à la majorité des 3/4 des suffrages par l'Assemblée Générale. Le Conseil tire au sort parmi ses membres volontaires un Président et une Direction Générale, garants du fonctionnement coopératif de la société.

Collège	Description	Nombre de sièges au Conseil Coopératif	Pondération des votes lors des Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires
Collège A « Membres Actifs à Listours »	Les personnes physiques ou morales participant professionnellement ou étant locataires de façon significative à Listours.	2 à 4	33 %
Collège B « Membre de la DC de l'association la boucle de Listours »	Membres de la direction collégiale de l'association « la boucle de Listours »	2 à 4	33 %
Collège C « Citoyens et Collectivités »	Personne physique ou morale apportant son soutien (partenaires commerciaux, associatifs et financiers)	2 à 4	34 %

2. Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet

Ces informations sont présentées à la date de rédaction du présent document d'information synthétique. Elles pourront être amenées à évoluer.

Les principaux facteurs de risque liés à la détention de parts sociales de Bâtisseurs à Listours sont précisés ci-après.

- **Risques de développement :**
 - Non obtention ou annulation des autorisations : autorisation d'urbanisme, recours ;
 - Échec à l'installation de professionnels ;
 - Faisabilité technique des installations (accueil du public, etc.) ;
 - Aléas pendant le(s) chantier(s) de rénovation des bâtiments de ferme (retard de livraison, défaillance d'un fournisseur ou prestataire).
- **Risques d'exploitation :**
 - Risque de modification des contrats en cours de la vie de l'installation (bail, assurance, ...) ;
 - Risque d'aléas climatiques
- **Risques liés à la variabilité du capital :** chaque actionnaire peut se retirer de la société s'il le souhaite, entraînant une réduction du capital de la société. Plusieurs dispositions des statuts limitent ce risque. Le risque de limitation de la capacité des souscripteurs à récupérer leurs apports est décrit au chapitre 4.
- **Risque lié à la situation financière de la société :** Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la société ne dispose d'aucun fonds de roulement ;
- **Risque lié au caractère majoritairement bénévole des personnes impliquées** dans la gestion et le fonctionnement de la société : risque d'indisponibilité ponctuelle ou de démission des personnes les plus impliquées.

3. Capital social

3.1 Parts sociales

Le capital social de la société est intégralement libéré. À l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé d'une seule catégorie de parts sociales conférant des droits financiers identiques.

La société est à capital variable. Ce capital peut varier à tout moment. Les statuts de la SAS n'ont pas fixé de plafond pour le capital social.

Une personne physique ou morale souhaitant devenir associé doit présenter sa candidature par écrit au Conseil Coopératif en indiquant la catégorie d'associé à laquelle elle souhaite appartenir. Le Conseil accepte ou refuse la candidature, sans devoir motiver sa décision.

Pour devenir effectivement associé, tout candidat doit avoir libéré intégralement ses parts souscrites. Chaque part sociale donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital social qu'elle représente dans les bénéfices et dans l'actif social.

Collège / catégorie	Nb de sociétaires	Nb de parts	Capital	% du total	% des droits de vote à l'AG
A	0	0	0	0 %	33 %
B	0	0	0	0 %	33 %
C	0	0	0	0 %	34 %

Sociétariat au 31 décembre 2022 (0 actionnaires)

3.2. Titres de capital autres que les parts sociales et instruments de quasi-fonds propres

A la date de dépôt du présent document, Bâtisseurs de Listours n'envisage pas l'ouverture de comptes courants d'associés.

4. Parts sociales offertes à la souscription

4.1. Prix de souscription

Le prix de souscription est égal à la valeur nominale des parts sociales : **cent euros (100 €)**.

4.2. Droits attachés aux parts sociales offertes à la souscription

Droits financiers

Tous les titres composant le capital de la SAS Bâtisseurs de Listours sont des parts sociales auxquelles sont attachées des droits financiers identiques. Les dividendes distribués le sont au prorata du nombre de parts sociales détenues par les sociétaires (article 9.2 des statuts de la SAS Bâtisseurs de Listours). Chaque part sociale ouvre droit à une part égale de la part d'excédents distribué après déduction des subventions et affectation principale aux réserves légales et statutaires, sans que cet intérêt versé aux parts sociales ne puisse représenter plus que le taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées, majoré de deux points.

Droits de cession

Les parts sociales sont transmissibles à qui que ce soit après approbation de la cession par le Conseil Coopératif.

Droits de retrait

Les associés ont droit au remboursement du montant nominal de leurs parts, déduction faite des éventuelles pertes apparaissant à la clôture de l'exercice. Les remboursements ont lieu dans l'ordre chronologique où ont été enregistrées les pertes de la qualité d'associé ou les demandes de remboursement partiel. Ils ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital à un montant inférieur au minimum prévu à l'article 8 des statuts. Dans ce cas, l'annulation et le remboursement des parts ne sont effectués qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital au moins à ce minimum.

Droits de vote et fonctionnement des collèges de vote

En application du principe général coopératif, un homme = une voix, les droits de votes conférés par la détention de part(s) sociale(s) sont définis selon le collège de vote auquel l'associé appartient. Il existe quatre collèges disposant, lors des assemblées générales, des droits de vote suivants :

Collège	Description	Droits de votes
Collège A « Membres Actifs à Listours »	Les personnes physiques ou morales participant professionnellement ou étant locataires de façon significative à Listours.	33 %
Collège B « Membre de la DC de l'association la boucle de Listours »	Membres de la direction collégiale de l'association « la boucle de Listours »	33 %
Collège C « Citoyens et Collectivités »	Personne physique ou morale apportant son soutien (partenaires commerciaux, associatifs et financiers)	34 %

Lors de son admission, chaque associé est affecté à un collège par le Conseil Coopératif. Aucun associé ne peut relever de plusieurs collèges. Chaque associé dispose d'une voix au sein de son collège. Lors des votes en Assemblée Générale, les délibérations sont examinées et votées au sein de chaque collège séparément. Le résultat du vote pour chaque collège est ensuite affecté du

pourcentage des droits de vote prévu pour ce collège (pondération majoritaire) puis additionné à ceux des autres collèges pour constituer le vote de l'Assemblée Générale (article 23.8 des statuts), les décisions sont votées aux $\frac{3}{4}$ de la majorité.

Droit d'accès à l'information

Tout.e actionnaire de la SAS peut avoir la possibilité de participer en tant qu'observateur.trice aux travaux du conseil coopératif. La demande est formulée auprès du président.e qui en informe le conseil coopératif. Le nombre d'observateur.trice.s admis.e.s à assister aux travaux, les modalités de choix parmi les candidat.e.s sont fixées au cas par cas par le conseil coopératif. Certains éléments évoqués en conseil coopératif peuvent revêtir un caractère confidentiel en regard notamment de la protection de la vie privée (évocation de cas individuels d'actionnaires ou partenaires par exemple). Les observateur.trice.s s'engagent à préserver la confidentialité de ces travaux. Le conseil coopératif peut demander aux observateur.trice.s de se retirer lorsque sont évoquées les questions les plus sensibles de ce point de vue. (article 21.5 des statuts)

Absence de droit sur la répartition du boni de liquidation (articles 16 et 19 de loi n° 47-1775)

Le boni de liquidation est défini à l'article 31 des statuts de la SAS.

Inéligibilité au mécanisme de garantie des titres

Les associés ne sont pas éligibles au mécanisme de garantie des titres prévu à l'article L.322-1 du code monétaire et financier et au mécanisme de la garantie des déposants prévu à l'article L.312-4 du même code.

Vous êtes invité à visiter les statuts de Bâtitseurs de Listours en suivant le lien pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux parts sociales qui vous sont offertes : <https://labouclidelistours.fr/sas-batitseurs-a-listours>.

Les dirigeants de l'émetteur (les membres du Conseil Coopératif) se sont eux-mêmes engagés dans la SAS Bâtitseurs de Listours à des niveaux d'investissement différents. Les dirigeants sont libres de reprendre ou non de nouvelles parts à l'avenir dans le cadre de la collecte au fil de l'eau objet de la présente déclaration.

4.3 – Conditions liées à la cession ultérieure des parts sociales offertes à la souscription

Plusieurs clauses des statuts de la SAS Bâtitseurs de Listours encadrent la cession des parts sociales.

Retrait de l'associé de la SAS Bâtitseurs de Listours

Les associés ont droit au remboursement du montant nominal de leurs parts, déduction faite des éventuelles pertes apparaissant à la clôture de l'exercice. Les remboursements ont lieu dans l'ordre chronologique où ont été enregistrées les pertes de la qualité d'associé ou les demandes de remboursement partiel. Ils ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital à un montant inférieur au minimum prévu à l'article 8. Dans ce cas, l'annulation et le remboursement des parts ne sont effectués qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital au moins à ce minimum.

Cession entre associés

Les parts sociales sont transmissibles à tous.tes après approbation de la cession par le Conseil Coopératif.

Exclusion de l'associé

L'exclusion est prononcée par l'Assemblée Générale ordinaire après avis motivé du Conseil Coopératif constatant le préjudice matériel ou moral causé par un associé à la SAS. Une convocation spécifique est adressée à l'associé l'invitant à présenter son point de vue devant l'assemblée, son absence étant sans effet sur la délibération.

L'investisseur est invité à consulter les articles 15, 16 et 20 des statuts de la SAS Bâtitseurs de Listours.

4.4 . Risques attachés aux parts sociales offertes à la souscription

L'investissement dans des parts sociales de SAS comporte des risques et notamment :

- un risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- un risque d'illiquidité : les parts sociales peuvent ne pas être librement cessibles (cf. article 20 des statuts) ;
- un risque d'absence de rachat des parts sociales par l'émetteur à leur valeur nominale (cf. article 20 des statuts)
- des risques liés à des droits financiers et politiques différents de ceux d'autres sociétaires ;
- un risque lié à l'absence de droit sur l'actif net ;
- un risque lié à la limitation des droits de vote ;

- un risque lié aux conséquences de l'ouverture d'une procédure collective.

4.5. Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

A l'issue de la présente offre, les droits de vote ne seront pas modifiés. Nous envisageons la répartition du capital suivante :

Collège	Droits de vote (avant et après collecte, non liés au capital)	Répartition du capital au 31 décembre 2022	Répartition du capital une fois la collecte réalisée
A	33 %	0 %	2 %
B	33 %	0 %	4 %
C	34 %	0 %	94 %

4.6 Régime fiscal

La souscription de part dans la SAS Bâtisseurs à Listours ne permet pas de déduire fiscalement une partie de sa souscription.

5. Procédures relatives à la souscription

5.1 Matérialisation de la propriété des titres

Suite à la demande de souscription de part(s) sociale(s), un accusé de bonne réception est envoyé par courriel aux souscripteurs. L'identité des teneurs de registre de la SAS Bâtisseurs de Listours sont Lucie TIOLLIER, Laura DUQUESNOY et Xavier SARION, administrateur-rices de la SAS (courriel : <batisseursalistours@gmail.com>).

5.2. Séquestre

Aucune procédure de séquestre n'est mise en place.

5.3. Connaissance des souscripteurs

Lors de la souscription, le souscripteur devra attester qu'il a préalablement pris connaissance du présent DIS et des documents liés et qu'il souscrit en toute connaissance.

6. Modalités de souscription et de constatation de l'augmentation ou des augmentations de capital

Le présent prospectus est valable du 30/07/2023 au 29/06/2024. Ce document constitue le premier dépôt à l'AMF.

Date	Étapes clés
30/07/2023	Dépôt du DIS et de l'ensemble de la communication à caractère promotionnel à l'adresse suivante depotdis@amf-france.org
30/07/2023	Ouverture de la période de souscription
29/07/2024	Clôture de la période de souscription

Les bulletins de souscription peuvent être obtenus en envoyant un mail à l'adresse <batisseursalistours@gmail.com>. Le demandeur reçoit alors en retour un lien internet vers le bulletin de souscription et vers le DIS. Les bulletins de souscription sont ensuite recueillis à l'adresse postale de Bâtisseurs de Listours : 314 Chemin de Listours, 46270 Saint-Jean Mirabel, ou par courriel. Un accusé de bonne réception est envoyé par courriel au souscripteur.

Les bulletins de souscription peuvent aussi être obtenus sur les stands dans les événements auxquels Bâtisseurs de Listours participe. Pour finaliser une souscription faite sur stand, il sera demandé au souscripteur de confirmer son souhait en envoyant un courriel à <batisseursalistours@gmail.com>.

Les investisseurs réalisent le paiement de la somme correspondant dès leur souscription, par virement de préférence ou par chèque bancaire. Les titres seront émis après la souscription, suite à la libération du montant et à la validation par le Conseil Coopératif. Les souscriptions une fois libérées et validées par le Conseil Coopératif font acquérir la qualité d'associé.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien suivant pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

<https://laboucledeolistours.fr/sas-batisseurs-a-listours>.

7. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet

Aucune société ne vient s'interposer entre l'émetteur et le projet.