



VINDUPAYSDEHERVE

**Note d'information relative à l'offre de parts de société coopérative  
par Vin du Pays de Herve SCRLFS**

Le présent document a été établi par Vin du Pays de Herve SCRLFS.

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 6 décembre 2018

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

**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.

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

Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :	Ne pas trouver les financements nécessaires pour l'achat des investissements prévus : Nous avons prévu une levée de fonds de 1.000.000 EUR. Cela permettra à Vin du Pays de Herve d'atteindre,
---	--

	<p>à terme, une exploitation de 10 hectares et d'engager à temps plein les 2 personnes nécessaires pour professionnaliser la démarche. Nous sommes bien conscients que cette levée de fonds va prendre du temps et la coopérative va « phaser » ses investissements, c.-à-d. les réaliser « par phases ou par étapes» au fur et à mesure que le capital rentre dans la coopérative. Nous avons planté 4 hectares en mai 2018 et nous comptons encore étendre l'exploitation en avril 2019 et 2020 en fonction du niveau de capital récolté (privé et institutionnel).</p> <p>Ne pas atteindre l'évolution envisagée du chiffre d'affaires (de 120.000 EUR à l'exercice 3 à plus de 500.000 EUR à l'exercice 5) : La météo est un élément important de notre activité. Afin de limiter l'impact des gelées printanières, un investissement important de bougies est prévu dans le plan financier. Ces bougies seront achetées avant le printemps 2019 (afin de protéger les premières vignes de printemps 2018). Elles seront stockées et prêtes à être utilisées le cas échéant. Contre les maladies, nous comptons utiliser des cépages résistants. Ils nous permettent aussi de limiter l'utilisation de produits dans les plantations.</p> <p>Nous comptons également finaliser la vinification de nos vins suivant la cadence de nos ventes. Si la progression des ventes ne devait pas être aussi rapide, nous pouvons les maintenir un peu plus longtemps en barriques et développer de nouveaux goûts. En cas de mauvaises récoltes, plusieurs frais variables (calculés en pourcentage du chiffre d'affaires dans le plan) s'adapteront de manière proportionnelle.</p>
Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :	Notre pérennité n'est pas dépendante de subventions.
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	<p>Risque de dépendance vis-à-vis de personnes : L'équipe de Vin du Pays de Herve se compose de 2 personnes complémentaires. Si une des personnes venait à quitter la coopérative, cela créerait un vide dans l'immédiat. Toutefois, toutes les décisions sont prises de façon collégiale dans un Conseil d'Administration de 8 personnes et dans 4 groupes de travail composés d'une dizaine de personnes par groupe. Il y a donc une cinquantaine de personnes actives dans la coopérative. La défection de l'une ou l'autre personne pourrait avoir un impact négatif à très court terme mais pas sur le moyen et le long terme de la coopérative.</p>

## Partie II : Informations concernant l'émetteur.

### A. Identité de l'émetteur

1.1 Siège social et pays d'origine	Herve (Belgique)
1.2 Forme juridique	SCRLFS
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	0680954153
1.4 Site internet	www.vindupaysdeherve.be
2. Activités de l'émetteur	Domaine viticole
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.	Aucune
4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.	NA
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.	Michel Schoonbroodt Frédéric Breuhlez Eric Preudhomme Xavier Bartholomé Laszlo Ruwet Didier Jacques Philippe De Prins
5.2 Identité des membres du comité de direction.	NA.
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	Michel Schoonbroodt
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.	52.000 euros
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.	Aucune
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	Aucun

9. Identité du commissaire aux comptes.	NA
---	----

## B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	La coopérative a été créée le 12 septembre 2017 et ses premiers comptes seront clôturés le 31 décembre 2018
2. Fonds de roulement net.	Le niveau le plus bas est de 65.000 euros en 2022. Ce niveau est suffisant selon la structure.
3.1 Capitaux propres.	400.000 euros
3.2 Endettement.	197.000 euros
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. En outre, le comité du label n'a pas compétence pour vérifier la qualité de ce plan.	En 2023
3.4 Date à laquelle la valeur comptable des parts équivaut à la valeur nominale. 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. En outre, le comité du label n'a pas compétence pour vérifier la qualité de ce plan.	Aux alentours de 2027 - 2028
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.	Aucun

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

#### A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	1.000.000 euros
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur.	500 euros
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur.	1.000.000 euros
2. Prix total des instruments de placement offerts.	1.000.000 euros
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	29 septembre 2017
3.2 Date de clôture de l'offre.	Offre continue
3.3 Date d'émission des instruments de placement.	Au fur à mesure de leurs souscriptions
4. Droit de vote attaché aux parts.	<p>Chaque associé ou associé garant dispose d'autant de voix qu'il a de parts sociales. Toutefois, nul ne peut participer au vote, à titre personnel et comme mandataire pour plus du dixième des voix présentes ou représentées à l'assemblée. Ce pourcentage est porté au vingtième lorsqu'un ou plusieurs associés ont la qualité de membre du personnel engagé par la société. En outre, le droit de vote afférent aux parts sociales dont les versements exigibles ne sont pas effectués, est suspendu (article 32 des statuts).</p> <p>Majorités spéciales quorum de présence :</p> <p>Lorsque les délibérations ont pour objet des modifications aux statuts, ainsi que la dissolution anticipée de la société, sa fusion, sa scission ou l'émission d'obligations, l'assemblée générale ne sera valablement constituée que si l'objet des modifications proposées a été spécialement indiqué dans la convocation, si les associés présents ou représentés représentent au moins la moitié du capital social et si les associés garants présents ou représentés représentent au moins la moitié du capital social attaché à l'ensemble des parts sociales « garants ».</p>

	<p>La délibération portant sur l'un des points visés au premier alinéa, sauf les exceptions prévues par la loi, n'est admise que si elle réunit les trois-quarts des voix présentes ou représentées. (article 34 des statuts).</p> <p>Majorité double</p> <p>Toute délibération portant sur l'un des points visés au premier alinéa de l'article 34 ou sur la cession ou transformation de parts sociales, n'est admise, que si elle réunit une majorité double. Cette majorité double consiste d'une part en une majorité des voix émises par les associés et d'autre part une majorité des voix émises par les associés garants. Si la loi ou les statuts prévoient que la décision doit réunir un nombre de voix supérieur à la majorité simple, la double majorité consistera alors d'une part en ce nombre pour les voix émises par l'ensemble des associés et d'autre part en une majorité simple des voix émises par les associés garants. (article 34 bis des statuts).</p>
5. Modalité de composition du Conseil d'administration.	La société est administrée par un conseil d'administration composé de cinq membres au minimum et douze membres au maximum, associés ou non. Les membres du Conseil d'administration sont désignés par l'assemblée générale. Le conseil d'administration est nécessairement composé en majorité de membres qui sont « associés garants ». Les autres membres peuvent être désignés parmi les « associés ordinaires », les « associés institutionnels » ou des tiers (Article 19 des statuts).
6. Frais à charge de l'investisseur.	Aucun
7. Allocation en cas de sursouscription	La sursouscription est autorisée

## B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis.	<p>Vin du Pays de Herve est une coopérative à finalité sociale qui a l'ambition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- créer un domaine viticole de 10 ha dans le Pays de Herve.</li> <li>- d'y produire un vin de qualité en respectant l'environnement et l'ensemble des parties prenantes.</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- construire un chai, non seulement un lieu indispensable à la vinification mais aussi un lieu de rassemblement et de formation.</li> <li>- compléter avec le vin les nombreux produits de bouche produits dans le Pays de Herve.</li> <li>- former des personnes aux techniques de culture et de transformation alimentaire.</li> <li>- soutenir (et parfois initier) des projets, des échanges ou des réseaux de type social, économique, culturel, environnemental, d'insertion professionnelle ou d'éducation permanente.</li> <li>- devenir un acteur important local dans le développement de l'économie sociale et la protection de l'environnement.</li> </ul> <p>Vin du Pays de Herve, c'est un modèle économique alternatif avec une rentabilité financière sur le long terme.</p>
<p>2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.</p>	<p>Vin du Pays de Herve est une nouvelle coopérative qui démarre de zéro. Son plan d'affaire affiche un chiffre d'affaires faible en année 3 (120.000 EUR), 4 et 5 puisqu'il faut attendre que les vignes plantées en année 1 grandissent. Il faut compter plusieurs années pour que les vignes donnent quantitativement les rendements escomptés et qualitativement aussi. Pourtant, Vin de Liège a réussi à avoir de très bons résultats même avec de très jeunes vignes. Nous comptons nous appuyer sur leur expertise pour faire, nous aussi, de cette coopérative un succès. Nous commencerons, nous aussi, par le vin blanc et le mousseux. Les investissements sont importants mais nécessaires pour effectuer un travail de qualité. Le poids des amortissements est donc lourd à supporter et la rentabilité n'est donc pas attendue avant l'exercice 4. La future rentabilité de ce projet permettra à la coopérative d'acheter les terrains sur lesquels les vignes sont plantées, c'est ce que Vin de Liège commence à réaliser aujourd'hui.</p>
<p>3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré</p>	<p>Outre le capital au travers de parts, la Coopérative devra négocier un straight loan et un emprunt hypothécaire (sur 20 ans) pour la construction du chai. Les montants sont volontairement élevés afin d'alourdir le compte de résultat avec des charges financières élevées. Nous serons sans doute plus raisonnables mais nous désirons prendre en</p>

	considération un scénario difficile. Etant donné que la levée de capital va se répartir dans le temps, il est vraisemblable que la construction du chai et l'octroi du crédit hypothécaire se réalise par phases également. Nous n'avons pas encore fait de démarche en ce sens mais, connaissant le secteur bancaire (pour y avoir travaillé personnellement), nous savons que ce style de financement (fournissant une garantie intéressante) est possible.
4. Pour plus d'information veuillez consulter le plan financier disponible sur demande à Michel Schoonbroodt à <a href="mailto:info@vindupaysdeherve.be">info@vindupaysdeherve.be</a>	

## Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	Actions (parts de coopérative), dernier rang.
2.1 Devise des instruments de placement.	Euros
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Parts « ordinaires » (pour personnes physiques) ou parts « institutionnelles » (pour personnes morales)
2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	500 euros
2.4 Valeur comptable de la part au 30/11/2018	Inconnue puisqu'il n'y a pas encore eu de clôture des comptes.
2.5 Risque de fluctuation du prix du titre :	Le remboursement éventuel des parts se fera au prix de la valeur comptable
2.6 Plus value.	Pas de limite aux éventuelles plus values
3. Modalités de remboursement.	Après la clôture des comptes et l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale
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.	Pas de restrictions pour les transferts entre coopérateurs existants. Les nouveaux coopérateurs doivent être acceptés par le Conseil d'Administration.
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.	NA



