

## INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN

### Klasse C coöperatieve aandelen door Cohop CV

Dit document is opgesteld door Cohop CV

**DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD NOCH GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.**

Dit document is een informatiememorandum zoals bedoeld in artikel 11 van de Wet van 11 juli 2018 betreffende de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en waarvan de inhoud wordt bepaald door het Koninklijk Besluit van 23 september 2018 betreffende de publicatie van een informatiememorandum in geval van een openbare aanbidding of een toelating tot de verhandeling op een MTF en betreffende diverse financiële bepalingen.

Potentiële beleggers wordt geadviseerd om hun eigen juridische, fiscale en financiële adviseurs te raadplegen over de juridische, fiscale, financiële of andere gevolgen van een (mogelijke) investering in Cohop.

24/06/2021

**WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.**

**DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU WENSEN.**

#### **1. Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbidding**

- **Marktrisico :**

De door de coöperatie Cohop voorgestelde pooling van brouwinstallaties beantwoordt aan de behoefte van 4 microbrouwerijen waarvoor de brouwkosten anders zeer hoog zijn. De inkomsten zullen voornamelijk afkomstig zijn van de vergoedingen die de brouwerijen betalen voor het gebruik van de apparatuur, maar ook van het contractbrouwen voor sommige externe brouwerijen, van de brewpub/horeca-activiteit, van de detailhandelverkoop en van opleidingen.

Het succes van Cohop hangt voornamelijk af van 1- het gebruik van zijn infrastructuur en 2- de horeca. De horecasector is een sector die bekend staat als moeilijk, terwijl de markt van de microbrouwerijen onderhevig is aan grote concurrentie. De bestendigheid van de onderneming wordt wel verbeterd door de andere verwante activiteiten.

- **Risico eigen aan de uitgevende instelling :**

Cohop is een pas opgerichte onderneming en heeft nog geen track-record. Hoewel de financiële prognoses een financieel evenwicht laten zien na 3-4 jaar, is dit gebaseerd op de volumes die momenteel worden gebrouwen door de 4 microbrouwerijen die de coöperatie hebben opgericht en op groei- en margeparameters die, zoals altijd, voor twijfel vatbaar zijn.

Voorts moet erop gewezen worden dat de coöperatie er niet naar streeft het financiële evenwicht aanzienlijk te overschrijden.

- **Risico van verlies van het geheel of een deel van het geïnvesteerde kapitaal :**

Het aangeboden instrument is een geregistreerd aandeel in een coöperatieve vennootschap. Een investering in aandelen in de onderneming brengt, net als elke investering in aandelen, economische risico's met zich mee: het geïnvesteerde bedrag maakt deel uit van het eigen vermogen van de coöperatieve vennootschap. In geval van ontbinding, vereffening of faillissement van de vennootschap nemen de beleggers het risico dat de vennootschap niet in staat zal zijn de inschrijvingsprijs van hun aandelen terug te betalen, des te meer dat de genoemde terugbetaling na eventuele betaling en terugbetaling van andere schulden en kosten komt. Met andere woorden, de partners nemen een risico dat gelijk is aan het bedrag dat voor hun aandelen in het partnerschap is ingebracht. Aangezien de coöperatie een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid is, verbinden de investeerders zich niet voor een bedrag dat hoger is dan het bedrag van hun aandelen in de coöperatie.

In geval van tegenvallend succes kan dus de deelname aan de liquidatie van de onderneming leiden tot een totaal verlies van de investering.

- **Liquiditeitsrisico: het liquiditeitsrisico is hoog op een niet-beursgenoteerde markt.**

Er is geen secundaire markt waarop de Cohop aandelen worden verhandeld. Hoewel er dus mogelijkheden zijn om zich uit de coöperatie terug te trekken of zijn aandelen te verkopen, is de liquiditeit van de aandelen zowieso beperkt.

- **Risico van schommeling van de prijs van het effect:** In geval van verminderde financiële prestaties kan de waarde van het effect verminderen.

- **Niet-exhaustieve specifieke risico('s):**

Risico's verbonden aan een pas opgerichte onderneming, onenigheid tussen de oprichters, tegenvallend zakenvolume, onvoldoende marges, ...

Er moet ook gewezen worden op het feit dat de financiële gezondheid van Cohop ook afhangt van de financiële gezondheid van de 4 microbrouwers die Cohop hebben opgericht en die hun brouwwerk aan Cohop zullen uitbesteden

## 2. Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten

### A. Identiteit van de uitgevende instelling

#### 1/ Naam van de emittent : Cohop CV (hierna "Cohop" of de "Vennootschap" genoemd)

- **Maatschappelijke zetel :** 1040 Brussel, Waversesteeweg 950
- **Land van herkomst :** België
- **Rechtsvorm :** Cooperatieve Vennootschap
- **Ondernemingsnummer of gelijkwaardig nummer :** 0768.468.642
- **Webadres van de uitgevende instelling :** <https://www.cohop.be>

#### 2/ Beschrijving van de activiteiten :

De oprichters hebben Cohop scrl opgericht om een plaats, brouw materiaal, vaardigheden, een brewpub, een opleidingsruimte, een broodjeszaak en een biershop te delen

**3/ Voor zover die informatie bekend is bij de uitgevende instelling of de aanbieder, identiteit van de personen die meer dan 5 % van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit:**

Naam	# aandelen	klasse	%
Matthieu Allain	576	A	25%
Thomas Detourbe	576	A	25%
Srl Janine	576	A	25%
Gilles Bastin	576	A	25%

**4/ In verband met de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de in sub 3/ bedoelde personen en/of andere verbonden partijen dan aandeelhouders, voor de twee laatste boekjaren en het lopend boekjaar:**

- de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, wordt uitgelegd waarom. Voor uitstaande leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, wordt het uitstaande bedrag vermeld;
  - het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen;
- of een passende negatieve verklaring;**

Tot op heden zijn er geen operaties geweest binnen Cohop cv.

Op termijn zullen de 4 microbrouwerijen contractueel verbonden zijn met Cohop voor het gebruik van de brouwinstallaties.

De contracten voorzien in het gebruik van de productiemachines door de oprichtende microbrouwerijen tegen betaling van een maandelijkse vergoeding (berekend pro rata het gebruik van de machines).

**5/ Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of leiders die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur:**

de leden van de Raad van Bestuur zijn Mathieu Allain, Thomas Detourbe, bv Janine vertegenwoordigd door Mme Morane Le Hiress, Gilles Bastin

Het dagelijks beheer is in de handen van Rémi PEQUIN

**6/ Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de in sub 5/ bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;**

De leden van de Raad van Bestuur worden niet bezoldigd.

Rémi Pequin zal bezoldigd worden tbv €36.000 bruto per jaar.

**7/ Voor de in sub 5/ bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen**

geen

**8/ Met uitzondering van potentiële belangenconflicten die kunnen voortvloeien uit de in punt 4 bedoelde betrekkingen tussen de uitgevende instelling en de in de punten 3 en 5 bedoelde personen of met andere verbonden partijen, is de onderneming niet op de hoogte van belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de in de punten 3 en 5 bedoelde personen of met andere verbonden partijen.**

**9/ In voorkomend geval, identiteit van de commissaris : N/A**

**B. Financiële informatie over de uitgevende instelling: Cohop**

**1/ Aangezien de vennootschap in november 2020 werd opgericht, heeft zij de jaarrekeningen nog niet moeten sluiten.**

**2/ Het werkkapitaal van Cohop is niet voldoende voor wat betreft haar verplichtingen in de komende 24 maanden. Daarom verhoogt Cohop haar kapitaal met deze campagne.**

**3/ Overzicht van het eigen vermogen en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van 23/06/2021 (uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document). De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;**

**Cohop verklaart dat op de voorvermelde datum de volgende boekhoudkundige posten ten minste gelijk zijn aan de in de aansluitende regel vermelde bedragen :**

Type	Bedrag (in euro)
Kapitaal	46.800 EUR (dat bedrag zal verhoogd worden tot €115.200 vóór eind juni 2021)
Schuld (inclusief mogelijke en indirecte schuld)	/
Waarvan gewaarborgd	/
Waarvan gegarandeerd	/

**4/ Beschrijving van elke wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft.**

N/A

**C – De aanbieder en de uitgevende instelling verschillende personen zijn: identiteit van de aanbieder**

**1 / 1001Pact Impact Investments N.V. waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 20, Jozef II-straat, 1000 Brussel, België (RPM 0675473752). Alternatief Financieringsplatform: <https://be.lita.co/>),**

goedgekeurd door de FSMA (12-14 Congrespostraat 1000 BRUXELLES; tel: +32(0)2 220 52 11) (hierna genoemd "1001Pact")

**2/ die via haar website <https://be.lita.co/> als alternatief financieringsplatform fungeert voor de uitgevende instelling voor de verhandeling van de beleggingsinstrumenten waarop het in deze informatie nota beschreven aanbod betrekking heeft.**

Als zodanig, in het geval dat het minimale totale inschrijvingsbedrag hieronder wordt bereikt onder de aanbieding, is Cohop de volgende vaste kosten verschuldigd, variërend van € 1500 tot € 3.500 exclusief BTW, aan 1001Pact afhankelijk van de omvang van 1001Pact's ondersteuning. Bovendien is Cohop 1001Pact een commissie verschuldigd, waarvan het totale bedrag tussen de 4 en 7% (exclusief belasting) bedraagt van het totale bedrag van de inschrijvingen op aandelen die door 1001Pact namens Cohop is aangeboden, het bedrag van de commissie wordt bepaald op basis van de oorsprong van elke investeerder.

### 3. Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

#### A. Beschrijving van de aanbieding

**1/ Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht :** Vierhonderdduizend euro (400 000€)

**2/ Voorwerp van het aanbod:**

De vennootschap heeft 3 aandelenklassen: aandelen van klasse A, voorbehouden aan brouwers die garant staan voor de waarden van de vennootschap, aandelen van klasse B, voorbehouden aan professionele coöperanten die in het project van de coöperatie wensen te investeren en aandelen van klasse C, voorbehouden aan sympathisanten van de coöperatie.

Het onderhavige bod betreft de aandelen van klasse C. De aandelen van categorie C waarop professionals zouden ingeschreven hebben zullen, mits instemming van de inschrijver, door de Raad van Bestuur van Cohop worden omgezet in aandelen van categorie B.

**3/ Voorwaarden van de aanbieding; in voorkomend geval, minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht; in voorkomend geval, minimum- en/of maximumbedrag van de inschrijving per belegger:**

- a) **Pre-money waardering:** €46.800,-, nl. de nominal waarde van het kapitaal dan de vennootschap
- b) De aanvragen tot inschrijving op de coöperatieve aandelen C waarop dit aanbod betrekking heeft, worden aangeboden via het platform <https://be.lita.co/>, waarbij de inschrijver zich moet houden aan de inschrijvingsprocedure van dit platform, in overeenstemming met de toepasselijke reglementering die vereist enkele testen af te leggen gerelateerd aan het beleggingsproduct en de KYC om de domiciliëring te identificeren en te verifiëren in overeenstemming met de reglementering inzake de strijd tegen het witwassen van geld en de fiscale fraude, om het bedrag van de inschrijvingen over te maken en de in dit verband verschuldigde vergoedingen te vereffenen (zie punt 5 hieronder).
- c) Deze investeringsmogelijkheid komt in aanmerking voor een vermindering van de inkomstenbelasting voor Belgische investeerders (fysische personen) in het kader van de Belgische fiscale stimuleringsregeling, de Start-Up Tax Shelter.
- d) **Minimaal inschrijvingsbedrag om de campagne af te sluiten :** €175.000,-

Indien dit minimum inschrijvingsbedrag niet wordt bereikt, kan de campagne worden stopgezet of kan de inschrijvingsperiode worden verlengd; in dat laatste geval worden beleggers geïnformeerd door middel van een aanvulling op de informatienota. Het supplement is beschikbaar voor het publiek op <https://be.lita.co/>.

e) De inschrijvingen worden ontvangen en naar behoren gevalideerd in chronologische volgorde, zodat in geval van overinschrijving het overaanbod aan inschrijvingen deze zijn die laatst werden ontvangen. In dat geval kan de inschrijvingsperiode vervroegd worden afgesloten en worden de beleggers geïnformeerd door middel van een aanvulling op de informatienota. Het supplement is beschikbaar voor het publiek op <https://be.lita.co/>. De inschrijver wordt ingeschreven in het register van de geregistreerde aandeelhouders op de datum van de vergadering van de raad van bestuur die zijn toelating tot de coöperatieve vennootschap heeft goedgekeurd. Indien de raad van bestuur de toelating van een nieuwe aandeelhouder weigert, worden de door hem betaalde bedragen binnen zeven dagen na de weigering zonder rente en zonder kosten aan hem teruggestort.

f) **Minimumbedrag per inschrijver** : elke abonnee kan inschrijven op één of meerdere klasse C aandelen aan de prijs van €200,- per aandeel, dus voor een minimumwaarde van twee honderd euro (€200,-)

**Maximumbedrag per inschrijver** : er is geen maximum bedrag per inschrijver

**4/Totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten** : vier honderdduizend euro (400 000€)

**5/ Tijdschema van de aanbieding**: aanvangsdatum 24/06/2021 ; slotdatum 30/09/2021 ;

**6/Kosten ten laste van de belegger** :

In het geval van inschrijving op de coöperatieve aandelen uitgegeven door Cohop in het kader van deze aanbieding, zullen beleggers een commissie betalen aan 1001Pact, variërend tussen de 1 en 3%, inclusief belasting, op het bedrag van de investering voor elke inschrijving als volgt:

- 3% (belastingen inbegrepen) indien de investering minder dan 6 000€ bedraagt
- 2% (belastingen inbegrepen) voor een investering tussen 6000€ et 15 999€
- 1% (belastingen inbegrepen) indien de investering meer dan 16 000€ bedraagt

Deze commissie is niet inbegrepen in de prijs van het beleggingsinstrument. Als zodanig zal de commissie worden opgeteld bij het bedrag van de investering. De commissieprijs is inclusief alle belastingen. In het geval dat Cohop er niet in slaagt de aandelen uit te geven, zal het inschrijvingsbedrag (inclusief commissie) volledig worden terugbetaald aan de belegger.

**Bewaringskosten**: 1001PACT brengt geen bewaarloon in rekening

**Makelaarskosten (in geval van verkoop)** : 1001PACT voert de makelarij niet uit

## B. Redenen voor de aanbieding

**1/ Beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen** : investeringen en negatieve cash-flow van de eerste jaren

**2/ Details van de financiering van de belegging of van het project dat de aanbieding tot doel heeft te verwezenlijken; vermelding of het bedrag van de aanbieding al dan niet toereikend is voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project;**

Financieringsnood	Bedrag

Brouwzaal + gistkuipen	200 000 €
Inblikker en etiketeermachine	84 000 €
Koelruimte + palletstelling / stapelaar / transpallet	28 000 €
Vaten + materiaal opleidingen (vaten/gistkuipen 100L)	22 000 €
Materiaal bar	90 000 €
Computer / printer / kantoomateriaal / ...	7 500 €
Werken	100 000 €
Warmteterugwinning koelsysteem + hybride zonnepanelen	45 000 €
Totaal	576 500 €

**3/ In voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgesteld project.**

Andere financieringsbronnen	Bedrag	Status
Bank financiering	220K€	In negociatie
CoopUs lening (Finance Brussels)	150K€	In negociatie

Het hele project is alleen haalbaar als de nodige financiering voorhanden is.

**De inschrijvingen op deze fondsenwerving zullen pas worden vrijgegeven wanneer de aanvullende financiering gegarandeerd is en toereikend is om het gehele project te financieren.**

**Indien dit niet het geval is, zal deze campagne worden geannuleerd.**

#### 4. Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

##### A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

**1/ Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten** : Coöperatieve aandelen C uitgegeven door Cohop CV

**2/ Munt** : Euro

**3/ Benaming** : Coöperatieve aandelen klasse C

#### **4/ Vervaldatum en, in voorkomend geval, terugbetalingsmodaliteiten**

- niet van toepassing vermits aandelen uitgegeven zijn voor de levensduur van de vennootschap.

**5/ Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling bij insolventie;** Aandelen zijn de laatste beleggingsinstrumenten die in geval van insolventie moeten worden terugbetaald

#### **6/ Eventuele beperkingen van de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten ;**

De klasse C aandelen zijn overdraagbaar, mits instemming van de Raad van bestuur en volgens de procedure voorzien in de statuten van de Vennootschap.

Aandeelhouders die ten vollen zouden willen genieten van het fiscaal voordeel van de tax shelter zullen volgens de huidige belastingsregels gedurende minstens 4 jaar aandeelhouder moeten blijven.

#### **7/ In voorkomend geval, jaarlijkse rentevoet en, in voorkomend geval, wijze waarop de toepasselijke rentevoet wordt bepaald indien de rentevoet niet vast is;**

Voor de aandelen zijn de financiële rechten voor de aandeelhouder uitsluitend dividendrechten in het geval van een uitkering van winst, een uitkeringrecht in het geval van een uitkering van andere boekhoudkundige posten, een recht op een liquidatiebonus in geval van liquidatie. Deze rechten zijn evenredig aan het gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigd door de aandelen.

**8/ Datums waarop de rente of het dividend wordt uitgekeerd :** In het algemeen worden de dividenden uitgekeerd binnen 9 maanden na afloop van het vorige boekjaar.

Dividenden kunnen worden uitgekeerd indien de resultaten dit toelaten, na investeringen en na mogelijke teruggave aan de aandelen van categorie A indien nodig (zoals beschreven in de statuten) De Vennootschap verwacht geen dividend uit te keren op korte tot middellange termijn.

#### **9/ Liquiditeitsvoorwaarden**

Het is het mogelijk om af te treden als aandeelhouder en vergoed te worden voor de waarde van het aandeel, mits goedkeuring van de Raad van Bestuur en volgens de procedure uitgeschreven in artikel 14 van de statuten van de Vennootschap.

Aandeelhouders die ten volle zouden willen genieten van het fiscaal voordeel van de tax shelter moeten volgens de huidige belastingsregels gedurende minstens 4 jaar aandeelhouder blijven.

#### **10/ Stemrecht**

Elk aandeel, ongeacht de categorie waartoe het behoort, geeft recht op één stem.

Behoudens de in deze statuten en in de wet bepaalde uitzonderingen, worden de besluiten van de Algemene Vergadering genomen bij meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, en in elk geval bij meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders van klasse A.

Wanneer de wet of de statuten bijzondere quorums voorschrijven, is dit ook vereist binnen klasse A.

**B. Uitsluitend in het geval waarin door een derde een garantie wordt toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten: beschrijving van de garant en van de garantie**



**1/ informatie vermeld in deel II, punten A en B, over de garant : N/A**

**2/ korte samenvatting van de draagwijdte en de aard van de garantie : N/A**

**C. In voorkomend geval, bijkomende informatie voorgelegd door de markt waar de beleggingsinstrumenten toegelaten zijn.**

**5. Alle andere belangrijke informatie die mondeling of schriftelijk aan één of meer beleggers wordt gericht**

**N/A**

## **NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE**

**de parts sociales de classe C de la société coopérative Cohop**

**Le présent document a été établi par COHOP SC**

**LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS.**

**24/06/2021**

Le présent document est 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 et dont le contenu est précisé par l'arrêté royal du 23 septembre 2018 relatif à la publication d'une note d'information en cas d'offre au public ou d'admission à la négociation sur un MTF et portant des dispositions financières diverses.

**AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.**

**LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.**

### **1. Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée**

- **Risque de marché :**

La mutualisation des équipements de brassage proposée par la coopérative Cohop répond au besoin ressenti par 4 micro-brasseries pour lesquels sinon les coûts de brassage sont très élevés. Les revenus générés proviendront surtout des cotisations payées par les brasseries pour l'utilisation de l'équipement, mais également du brassage à façon pur quelques brasseries extérieures, de l'activité Brewpub / horeca, de la vente au détail et de formations.

Le succès de Cohop dépend donc surtout de 1- l'utilisation qui sera faite de son infrastructure et 2- l'activité horeca. Le secteur de l'horeca est un secteur qui est réputé difficile, tandis que le marché de la micro-brasserie est soumise à une grande concurrence. La résilience de l'entreprise est toutefois améliorée par les autres activités connexes.

- **Risque propre à l'émetteur :**

Cohop est une société tout nouvellement constituée et n'a pas encore de track-record. Bien que les projections financières montrent l'atteinte d'un équilibre financier après 3-4 ans, celui-ci est basé sur les volumes actuellement brassés par les 4 micro-brasseries qui la composent et sur des paramètres de croissance et de marges qui, comme toujours, sont sujets à caution. En outre, il faut noter que la coopérative n'a pas pour objectif de dépasser de manière significative l'équilibre financier.

- **Risque de perte de la totalité ou d'une partie du capital investi :**

L'instrument offert est une part nominative dans une société coopérative. Un investissement en parts dans la société comporte, comme tout investissement en parts, des risques économiques : le montant investi fait partie des capitaux propres de la société coopérative. En cas de dissolution, de liquidation ou de faillite de la société, les investisseurs prennent le risque que la Société ne soit pas en mesure de rembourser le prix de souscription de leurs parts, ledit remboursement passant après tout paiement et remboursement des dettes et frais par la société. Autrement dit, les associés prennent un risque équivalent au montant apporté à la société pour leurs parts. La coopérative étant une société à responsabilité limitée, les investisseurs n'engagent toutefois pas leur patrimoine propre au-delà du montant de leurs parts dans la coopérative.

En cas de succès commercial décevant, la participation dans la liquidation de la société pourrait conduire à une perte totale de l'investissement.

- **Risque de liquidité :**

Il n'existe pas à date de marché secondaire sur lequel les parts sont échangées. Dès lors, bien qu'il existe des possibilités de démissionner de la coopérative ou de vendre ses parts, la liquidité des parts pourrait s'avérer limitée.

- **Risque de fluctuation de la valeur du titre :**

En cas de performance financière dégradée le titre pourrait voir sa valeur dégradée.

- **Risque(s) spécifique(s) non-exhaustif(s) :**

Risques liés à une société nouvellement constituée, de mésentente entre les fondateurs, de volume d'affaires décevant, de marges insuffisantes, ...

Il faut également noter que la santé financière de Cohop dépend en partie de la santé financière des 4 micro-brasseries qui l'ont fondée et qui y sous-traiteront leur brassage.

## 2. Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

### A. Identité de l'émetteur

1/ **Dénomination de l'émetteur :** Cohop SC (ci-après « Cohop » ou la « Société »)

- **Siège social :** 1040 Bruxelles, chaussée de Wavre 950
- **Pays d'origine :** Belgique
- **Forme juridique :** Société coopérative
- **Numéro d'entreprise :** 0768.468.642
- **Site internet de l'émetteur :** <https://www.cohop.be>

2/ **Descriptif de l'activité :**

Les Fondateurs ont créé Cohop scrl dans le but de mutualiser un lieu, du matériel de brassage, des compétences, un brewpub, un espace de formation, une sandwicherie et un beershop.

**3/ Actionnaires détenant plus de 5% du capital :**

Nom	# actions	classe	%
Matthieu Allain	576	A	25%
Thomas Detourbe	576	A	25%
Srl Janine	576	A	25%
Gilles Bastin	576	A	25%

**4/ Nature et montant des opérations - considérées isolément ou dans leur ensemble - importantes pour Cohop et conclues entre Cohop d'une part et des personnes détenant plus de 5% du capital ou liées autres que des actionnaires pour les deux derniers exercices et l'exercice en cours :**

Pas d'opérations à ce jour

A terme, les 4 micro-brasseries seront liées contractuellement à Cohop pour l'utilisation de l'unité de brassage. Ce contrat prévoit l'utilisation des outils de production par les microbrasseries fondatrices en contrepartie du versement d'une cotisation mensuelle (calculée au pro rata de l'utilisation des machines

**5/ Identité des membres du Conseil d'administration et des délégués à la gestion journalière :**

Le Conseil d'Administration est composé de Mathieu Allain, Thomas Detourbe, srl Janine représentée par Mme Morane Le Hiress, Gilles Bastin

Le délégué à la gestion journalière sera Rémi Péquin.

**6/Rémunération des membres du Conseil d'administration :**

Les mandats d'administrateur seront exercés à titre gratuit.

Le délégué à la gestion journalière sera rémunéré €36.000 bruts/an.

**7/ Les personnes visées au 5° n'ont fait l'objet d'aucune 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**

**8/ A l'exception des conflits d'intérêts potentiels pouvant résulter des relations mentionnées au point 4, la Société n'a connaissance d'aucun conflit d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visée au point 3 et au 5 ou avec d'autre parties liées.**

**9/ Identité du commissaire : N/A**

**B. Informations financières concernant l'émetteur, Cohop**

1/ La Société ayant été constituée en mai 2021, elle n'a pas encore eu à clôturer de comptes annuels

2/ Le fonds de roulement de Cohop n'est pas suffisant au regard de ses obligations sur les 24 prochains mois. C'est la raison qui pousse la Société à réaliser la présente campagne de financement.

### 3/ Montant au 23/06/2021

Cohop déclare qu'à la date qui précède, les postes comptables suivants sont au moins égaux aux montants indiqués dans la ligne en face :

Type	Montant (en euros)
Capitaux propres	€46.800,- (ce montant sera augmenté à € 115.200,- avant la fin jun 2021)
Endettement (dont éventuelles et indirectes)	/
Dont cautionnées	/
Dont garanties	/

4/ Changement significatif de la situation financière et commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus,

N/A

C – 1/ Commercialisé par 1001Pact Impact Investments S.A. dont le siège social est situé au 20 rue Joseph II - 1000 Bruxelles, Belgique (RPM 0675473752), Plateforme de Financement Alternatif : <https://be.lita.co/> agréée par la FSMA (12-14 rue du Congrès 1000 BRUXELLES; tel: +32(0)2 220 52 11) (ci-après désigné « 1001Pact »)

2/ qui intervient en qualité de plateforme de financement alternatif par le biais de son site <https://be.lita.co/>, auprès de l'émetteur pour la commercialisation des instruments de placement faisant l'objet de l'offre décrite dans la présente note d'information.

A ce titre, en cas d'atteinte du montant total minimum de souscription indiqué ci-dessous au titre de l'offre, Cohop versera des frais fixes compris entre 1500€ et 3.500€ HT à 1001Pact selon l'importance de l'accompagnement de 1001Pact. Également, Cohop versera à 1001Pact une commission dont le montant total s'élèvera entre 4 à 7% HT du montant des souscriptions de parts sociales recueillies par 1001Pact pour le compte de Cohop dans le cadre de l'offre, le montant de la commission étant déterminé par référence à l'origine de chaque souscripteur.

### 3. Informations concernant l'offre des instruments de placement

#### A. Description de l'offre

**1/ Montant total de l'offre maximum : quatre cent mille euro (€ 400.000,-)**

**2/ Objet de l'offre :** La Société a 3 classes de parts : les parts de classe A réservées aux brasseurs garants des valeurs de la société, les parts de classe B réservées aux coopérateurs professionnels désireux de s'investir dans le projet de la coopérative et les parts de classe C réservées aux coopérateurs sympathisants. Le présente offre porte sur les parts de classe C. Les actions de classe C qui auront été souscrites par des professionnels seront converties par le Conseil d'Administration de Cohop en actions de classe B, moyennant accord du souscripteur.

#### **3/ Conditions de l'offre :**

**a) Valorisation pré-money : € 46.800,-, càd la valeur nominale du capital libéré**

**b)** Les demandes de souscription des Parts C, objets de la présente offre, seront transmises par l'intermédiaire de la plateforme <https://be.lita.co/>, leur auteur devra se conformer à la procédure de souscription de cette plateforme, conformément à la réglementation applicable, qui requiert de passer des tests de caractère approprié de l'investissement et de KYC, aux fins d'identification et de vérification de domiciliation conformément à la réglementation relative à lutte contre le blanchiment et la fraude fiscale, de libérer le montant de l'investissement et des frais exigibles à ce titre (cf. section 5 ci-après).

**c)** La présente opportunité d'investissement est éligible à une réduction d'impôt sur les revenus pour les investisseurs belges, personnes physiques, dans le cadre du système d'incitation fiscale belge, le « Start-Up Tax Shelter ».

**d) Montant total minimum de l'offre pour clôturer la campagne : cent septante cinq mille euros (€175.000,-)**  
Dans le cas où ce montant minimum de souscription ne serait pas atteint, la campagne pourrait être annulée ou la période de souscription pourrait être prorogée ; dans ce dernier cas les investisseurs en seront informés par un supplément à la note d'information. Le supplément sera mis à la disposition du public sur le site <https://be.lita.co/>.

**e)** Les souscriptions seront reçues et dûment validées par ordre chronologique de sorte qu'en cas de sur-souscription, les souscriptions excédentaires seront celles reçues le plus tardivement. Dans ce cas, la période de souscription pourra être clôturée par anticipation et les investisseurs en seront informés par un supplément à la note d'information, qui sera mis à la disposition du public sur le site <https://be.lita.co/>. Le souscripteur est inscrit dans le registre des actionnaires nominatifs à la date de la réunion du conseil d'administration ayant approuvé son admission au sein de la société coopérative. Si le conseil d'administration devait refuser l'admission d'un nouveau souscripteur, les fonds qu'il aurait versés lui seront retournés dans les sept jours du refus sans intérêts et sans frais.

**f) Montant minimum par souscripteur :** chaque souscripteur pourra souscrire à une ou plusieurs Parts B ou C, chacune pour une valeur nominale de **deux cent euro (€200,-)**.

**4/Prix total des instruments de placement offerts :** quatre cent mille euro (€400.000,-)

**5/Calendrier de l'offre :** Ouverture 24/06/2021 - Clôture 30/9/2021

**6/Frais à charge de l'investisseur :**

En cas de souscription des parts émises par Cohop dans le cadre de la présente offre, les investisseurs verseront à 1001Pact une commission s'élevant à 1 à 3% TTC du montant de l'investissement, pour chaque souscription effectuée selon ce qui suit :

- a) 3% TTC si l'investissement est inférieur à 6 000€
- b) 2% TTC si l'investissement est compris entre 6000€ et 15 999€
- c) 1% TTC si l'investissement est supérieur ou égal à 16 000€

Cette commission n'est pas incluse dans le prix de l'investissement. A ce titre, elle sera additionnée au montant de l'investissement. Le prix de la commission est indiqué toutes taxes comprises. En cas de non-réalisation de l'émission des parts par Cohop, le montant de la souscription (commission incluse) sera intégralement remboursé à l'investisseur.

**Frais de garde :** 1001PACT ne prélève aucun frais de garde

**Frais de courtage (en cas de vente) :** 1001PACT n'opère pas le courtage

## B. Raisons de l'offre

- a) **1/ description de l'utilisation projetée des montants recueillis :** Investissements et flux de trésorerie négatif
- b) **2/ détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser ; caractère suffisant ou non du montant de l'offre pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré :**

Besoin d'Investissement	Montant
Salle de brassage + fermenteurs	200 000 €
Ecanneuse + étiqueteuse	84 000 €
Chambre froide + Royonnage palette / gerbeur / tranpalette	28 000 €
Fûts + matériel formation (cuves/fermenteurs 100L)	22 000 €

Materiel bar	90 000 €
Ordi / Imprimante / fourniture bureau / machines cartes / ...	7 500 €
Travaux	100 000 €
Recupération chaleur groupe froid + panneaux hybrides	45 000 €
<b>Total</b>	<b>576 500 €</b>

### 3° le cas échéant, autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré

Autres sources de financement	Montant	Statut
Financement bancaire	220K€	Encore en négociation -
Prêt CoopUs (de Finance Brussels)	150K€	Encore en négociation

L'ensemble du projet n'est réalisable que si les financements nécessaires seront en place.

**Il est entendu que les souscriptions à cette levée de fonds ne seront libérés qu'à partir du moment où les financements complémentaires seront garantis et suffisants pour financer l'ensemble du projet. Dans le cas inverse, la levée de fonds sera annulée.**

## 4. Informations concernant les instruments de placement offerts

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

**1/ Nature et catégorie des instruments de placement** : Parts C émises par Cohop

**2/ Devise** : Euro

**3/ Dénomination** : Parts sociales de classe C

### **4/ Date d'échéance et, le cas échéant, modalités de remboursement**

Les parts étant des titres de capital émis par Cohop pour sa durée de vie, cette section est sans objet.



**5/ Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité :** les Parts sont les derniers instruments de placement à être remboursés en cas d'insolvabilité.

**6/ Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement :**

Les Parts C sont cessibles, moyennant accord du Conseil d'Administration et dans le respect de la procédure prévue dans les Statuts de la Société.

Les actionnaires qui désireraient bénéficier pleinement du tax shelter dans le cadre de cette émission devront, selon les règles fiscales en vigueur, rester actionnaire pour une période de minimum 4 ans.

**7/ 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 :**

Les parts sociales étant des titres de capital émis par Cohop, les droits économiques qui y sont attachés eu égard à leur émetteur sont exclusivement des droits à dividendes en cas de distribution de bénéfices, un droit à distribution en cas de distribution d'autre poste comptable, un droit au boni de liquidation en cas de liquidation, ces droits sont proportionnels à la quote-part du capital que représentent les parts sociales.

**8/ Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende :** De manière générale, les dividendes sont distribués dans les 9 mois de la clôture de l'exercice précédent. La Société ne prévoit pas de distribuer des dividendes à court ni moyen terme. Des dividendes pourront être distribués si les résultats le permettent après investissements et restitution aux parts de classe A si besoin (tel que décrit dans les statuts)

**9/Conditions de liquidité et sortie :**

Il est possible de démissionner comme actionnaire et d'être remboursé de la valeur de ses parts moyennant l'agrément du conseil d'administration et selon la procédure prévue dans les statuts de la Société.

Les actionnaires qui désireraient bénéficier pleinement du tax shelter dans le cadre de cette émission devront, selon les règles fiscales en vigueur, rester actionnaire pour une période de minimum 4 ans.

**10/Droits de vote**

Chaque Part sociale, quelque soit la catégorie, donne droit à une voix

Sauf les exceptions prévues par les présents statuts et la loi, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées, et en tout état de cause, la majorité des voix des actionnaires de classe A, présents ou représentés.

Lorsque la loi ou les statuts exigent des quorums spéciaux, celui-ci est également requis au sein de la classe A.

**B. Uniquement au cas où une garantie est octroyée par un tiers concernant les instruments de placement :  
description du garant et de la garantie**

**1/ informations reprises à la partie II, points A et B concernant le garant :**

N/A

**2/ description succincte de la portée et de la nature de la garantie :**

N/A

**C. Le cas échéant, information supplémentaire imposée par le marché sur lequel les instruments financiers sont admis**

N/A

**Partie V - Toute autre information importante adressée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs  
sélectionnés**

N/A