

## NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE

[de parts sociales offertes par – Vin du Pays de Herve SCRL - FS]

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

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

08/09/2019

**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** : Risque de multiplication de la concurrence locale ou internationale
- **Risque propre à l'émetteur:**

#### Financier

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, 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).

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. 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.

#### Gouvernance

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.

- **Risque de perte de la totalité ou d'une partie du capital investi** : 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 : Étant sur un marché non coté le risque de liquidité est fort.** Ici la perspective d'une liquidité vers d'autres investisseurs externes est temporellement incertaine. La société souhaite mettre en place un mécanisme de liquidité dans un délai de 5 ans.
- **Risque de fluctuation du prix du titre** : En cas de performance financière dégradée le titre pourrait voir sa valeur dégradée.
- **Risque(s) spécifique(s) non-exhaustif(s)** : La stratégie actuelle demande des investissements corporels conséquents qui génèrent une contrainte de temps significative pour la réalisation des objectifs commerciaux.

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

### A. Identité de l'émetteur

#### 1/ Dénomination de l'émetteur : Vin du Pays de Herve SCRL-FS

- **Siège social** : Sur le try 4650 Herve
- **Pays d'origine** : Belgique
- **Forme juridique** : SCRL – FS
- **Numéro d'entreprise** : RPM RCB BE 0680.954.153
- **Site internet de l'émetteur** : <https://www.vindupaysdeherve.be/>

2/Descriptif de l'activité : Production et vente de vin biologique sous un modèle coopératif.

3/ Actionnaire détenant plus de 5% du capital : Aucun

4/ Nature et montant des opérations - considérées isolément ou dans leur ensemble - importantes pour Vin du Pays de Herve et conclues entre Vin du Pays de Herve d'une part et des personnes détenant

plus de 5% du capital ou liées autre que des actionnaires pour les 2 derniers exercice et l'exercice en cours :

| Nature<br>(en cas de prêt<br>indiquer le montant<br>de l'encours) | Montant (% du CA<br>concerné de l'émetteur<br>le cas échéant) | Exercice | Respect des<br>conditions de Marché |
|---|---|----------|-------------------------------------|
| N/A   | N/A   | N/A      | N/A                                 |

**5/ Identité des membres du Conseil d'administration, du comité de direction et délégués à la gestion journalière :** Michel Schoonbroodt, Frédéric Breuhlez, Eric Preudhomme, Xavier Bartholomé, Laszlo Ruwet, Didier Jacques, Philippe De Prins

**6/Rémunération des membres du Conseil d'administration, du comité de direction et délégués à la gestion journalière :**

| Membres du conseil d'administration | Montant total de la rémunération * |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Michelle Shoonbroodt                | 52.000                             |

\* au titre du dernier exercice clos

**7/les personnes visées au 4°, 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, ou une déclaration négative appropriée.**

**8/ A l'exception des conflits d'intérêts potentiels pouvant résulter des relations mentionnées au point 4 entre l'émetteur et les personnes visée au point 3 et au 5 ou avec d'autre parties liées, 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, Vin du Pays de Herve**

**1/Les comptes annuels relatifs à l'exercice 2018 (voir annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.**

**2/ Du point de vue de Vin du Pays de Herve, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.**

**3/ Montant en date du 01/09/2019 [Moins de 90 jours avant la date du document]**

**Vin du Pays de Herve 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                             | 500.500            |
| Endettement (dont éventuelles et indirectes) | 175.000            |
| Dont cautionnées                             | 0                  |
| Dont garanties                               | 0                  |

**4/ Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale n'est survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus [ à l'exception de [A confirmer/compléter]**

- **Résultat net négatif anticipé : oui, - 167K€ prévisionnel**
- **Baisse du CA : non**
- **Conclusion d'un contrat clés : non**
- **Nouveaux endettement : non**

**C – 1/ Commercialisé par 1001Pact Impact Investments S.A. dont le siège social est situé au 20 rue Joseph II avenue des Arts - 1000 Bruxelles, Belgique (RPM 0675473752), Plateforme de Financement Alternatif : <https://be.lita.co/> ) plateforme de financement alternatif 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 alternative 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, Vin du Pays de Herve versera des frais fixes compris entre 0€ et 2.500€ HT à 1001Pact selon l'importance de l'accompagnement de 1001Pact. Egalement, Vin du Pays de Herve 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 Vin du Pays de Herve 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 : Cent-cinquante mille euros (200 000€)

2/ Conditions de l'offre :

- a) Valorisation pré-money : Cinq cent mille cinq cents euros (500.500 €)
- b) **Les demandes de souscription des parts sociales 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) **Le montant collecté au titre de la souscription des parts sociales de Vin du Pays de Herve ne sera libéré qu'au jour de l'obtention des autres financements visés à la section B. 3/ ci-après de la présente partie 3.**
- d) **La présente opportunité d'investissement n'est pas éligible à une réduction d'impôt sur les revenus pour les investisseurs belges dans le cadre du système d'incitation fiscale belge, le Start-Up Tax Shelter.**
- e) **Montant total minimum de l'offre pour clôturer la campagne : cinquante mille euros (50 000€)**
  - a. **Dans le cas où ce montant minimum de souscription ne serait pas atteint, la période de souscription pourra être prorogée et dans ce cas les investisseurs en seront informés par un supplément à la note d'information. Le supplément est mis à la disposition du public sur le site <https://be.lita.co/>.**
  - b. **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. Le supplément est mis à la disposition du public sur le site <https://be.lita.co/>

**Montant minimum par souscripteur : deux cents (500€) Euros**

**Montant maximum par souscripteur : cent-mille (100 000 €) Euros**

**3/Prix total des instruments de placement offerts : cent-cinquante mille euros (200 000 €) (soit 500 € par part sociale)**

**4/Calendrier de l'offre : Ouverture 09/09/19 ; Clôture 31/03/2020 ; Date d'émission des instruments de placement : à la clôture de la campagne**

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

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

- **3% TTC si l'investissement est inférieur à 6 000€**
- **2% TTC si l'investissement est compris entre 6000€ et 15 999€**
- **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 sociales par Vin du Pays de Herve, 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**

- **1/ description de l'utilisation projetée des montants recueillis : Financement des chais et des pertes de premières années (temps de croissance de la vigne)**
- **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 de financement                   | Montant |
|---|---------|
| Pertes                                  | 700K€   |
| Immobilisation corporelles              | 1400K€  |
| Croissance du stock et besoins de fonds | 27€     |
| Remboursement de dettes                 | 170K    |

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.

**Le montant de l'offre n'est pas suffisant pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré.**

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

| Autres sources de financement  | Montant | Statut  |
|--------------------------------|---------|---|
| Autre appel public à l'épargne | 1000K€  | En attente de confirmation écrite                     |
| Dettes                         | 1200K€  | A confirmer (lors de l'investissement dans les chais) |

#### 4. Informations concernant les instruments de placement offerts

##### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

**1/ Nature et catégorie des instruments de placement :** Part sociale émise par Vin du Pays de Herve

**2/ Devise :** Euros, dénomination Part sociale « ordinaire », valeur nominale cinquante (500€) euros

### **3/ date d'échéance et, le cas échéant, modalités de remboursement**

- Les parts sociales étant des titres de capital émis par Vin du Pays de Herve pour sa durée de vie, cette section est sans objet.
- Il existe une possibilité de demande de démission de démissions selon des conditions définies dans le règlement d'ordre intérieur et les statuts de la coopérative

### **4/ rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas**

**d'insolvabilité** ; Les parts sociales sont les derniers instruments de placement à être remboursés en cas d'insolvabilité

### **5/ éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement ;**

**Clause d'agrément** : tout projet de transfert par un investisseur des parts sociales souscrites dans le cadre de la présente offre sera soumis à l'accord préalable du 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;**

Les parts sociales étant des titres de capital émis par Vin du Pays de Herve les droits financiers 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.

**7/ le cas échéant, politique de dividende** : Dans le cadre de l'agrément CNC les dividendes sont limités à 6% annuels de la valeur des parts

**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.

### **9/ le cas échéant, négociation des instruments de placement sur un MTF et code ISIN**

**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**



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

N/A

Les comptes annuels concernant le dernier exercice, ainsi que, le cas échéant, conformément à l'article 13, §§ 1<sup>er</sup> ou 2, 1<sup>o</sup> de la loi du 11 juillet 2018, le rapport des commissaires.