



**Note d'information relative à l'offre de part B offert par la société coopérative le  
Vin du Pays de Herve SC ES**

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

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 06 octobre 2023.

**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.**

**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 :

<p>Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :</p>	<p>Ne pas trouver les financements nécessaires pour l'achat des investissements prévus : Nous avons prévu une levée de fonds de 2.000.000 EUR sur plusieurs années. Cela permettra à Vin du Pays de Herve d'atteindre, à terme, une exploitation de 10 hectares et d'engager à temps plein les 4 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 jusqu'à présent planté 8 hectares et nous comptons encore étendre l'exploitation en fonction du niveau de capital récolté (privé et institutionnel).</p> <p>La météo est un élément important de notre activité et représente un risque pour notre projet. Contre les maladies, nous utilisons des cépages résistants. Ils nous permettent aussi de limiter l'utilisation de produits chimiques dans les plantations.</p> <p>Jusqu'à présent, nous avons vendu sans problème nos cuvées 2020 et 2021. Nous vendons en ce moment la cuvée 2022 et nous sommes en train de créer le réseau de distribution dont nous avons besoin.</p>
<p>Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :</p>	<p>Notre pérennité n'est pas dépendante de subventions.</p>
<p>Risques propres à l'émetteur - gouvernance :</p>	<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 6 personnes et dans plusieurs groupes de travail composés de coopérateurs bénévoles. 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	SC ES
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	0680954153
1.4 Site internet	www.vindupaysdeherve.be
2. Activités de l'émetteur	Domaine viticole situé à Montzen. En plus de créer du vin, la coopérative désire être un acteur important en économie sociale dans le Pays de Herve et peut-être aussi au-delà.
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur et hauteur (en pourcentage du capital).	W-ALTER avec 20%
4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.	N.A.
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.	Frédéric Breuhlez Eric Preudhomme Laszlo Ruwet Jonathan Malherbe Alain Niessen Gauthier Piron
5.2 Identité des membres du comité de direction.	N.A.
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.	N.A.
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	N.A.
9. Identité du commissaire aux comptes.	N.A.

## B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	Les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2021 et 2022 (voir annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
2. Fonds de roulement net.	Le fonds de roulement net s'élève à 56.000 € au 31/12/2022. Ce niveau est suffisant au regard des obligations actuelles de la société.
3.1 Capitaux propres.	1.083.500 € au 01 /09/2023.
3.2 Endettement.	600.000 € au 01 /09 /2023 dont 300.000 € sont garantis par de l'immobilier et 90.000 € garantis de l'équipement de vinification.
3.3 Date prévue du break-even.	En 2024
3.4 Date à laquelle la valeur comptable des parts équivaut à la valeur nominale.	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.	N.A.

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

### A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	N.A.
---------------------------------	------

1.2 Montant minimal de souscription par investisseur.	de 500 euros
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur.	de 50.000 euros
2. Prix total des instruments de placement offerts.	de 700.000 euros
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	06/10/2023
3.2 Date de clôture de l'offre.	05/10/2024
3.3 Date d'émission des instruments de placement.	Au fur à mesure de leur souscription
4. Droit de vote attaché aux parts.	<p>Chaque actionnaire dispose d'autant de voix qu'il a d'actions. 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 actionnaires ont la qualité de membre du personnel engagé par la société.</p> <p>Le droit de vote afférent aux actions dont les versements exigibles ne sont pas effectués, est suspendu (article 20 des statuts)</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 actionnaires présents ou représentés représentent au moins la moitié du capital social et si les actionnaires garants présents ou représentés représentent au moins la moitié du capital social attaché à l'ensemble des parts sociales « garants ». Si ces deux dernières conditions ne sont pas remplies, une nouvelle convocation aura lieu et la nouvelle Assemblée générale délibérera valablement quelle que soit la quotité du capital représentée. 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 19 des statuts)</p> <p>Toute délibération portant sur l'un des points visés au</p>

	premier alinéa de l'article 19.3 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 actionnaires et d'autre part une majorité des voix émises par les actionnaires 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 actionnaires et d'autre part en une majorité simple des voix émises par les actionnaires garants.
5. Modalité de composition du Conseil d'administration.	La société est administrée par un conseil d'administration composé de cinq membres au minimum et neuf membres au maximum, actionnaires ou non. Les membres du Conseil d'administration sont désignés par l'assemblée générale. Le Conseil d'administration est composé en majorité de membres qui sont « actionnaires garants ». La durée du mandat des administrateurs est fixée à quatre ans. (article 13 des statuts)
6. Frais à charge de l'investisseur.	Aucun
7. Allocation en cas de sursouscription	Remboursement des derniers arrivés

## B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis.	<p>Pour le développement de son activité, Vin du Pays de Herve prévoit des investissements dans les domaines suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcement de l'outil de production à savoir acquisition de terres agricoles supplémentaires et plantation de nouveaux pieds de vigne</li> <li>• Acquisition de tours antigel qui permettent de maintenir une température ambiante à 0° et empêcher que les bourgeons des vignes juste sortis ne gèlent.</li> <li>• Les équipements pour la viticulture (nouvelles cuves pour augmenter la capacité de production) et une étiqueteuse.</li> <li>• Amélioration du Chai via un bardage en bois, la construction d'une mezzanine et l'intégration d'un chauffage.</li> </ul>
--	---

2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	<p>-Renforcement de l'outil de production à savoir acquisition de terres agricoles supplémentaires et plantation de nouveaux pieds de vigne : 350.000 euros.</p> <p>-Acquisition de 4 tours antigel qui permettent de maintenir une température ambiante à 0° et empêcher que les bourgeons des vignes juste sortis ne gèlent : 120.000 euros</p> <p>-Les équipements pour la viticulture (nouvelles cuves pour augmenter la capacité de production) et une étiqueteuse : 60.000 euros.</p> <p>-Amélioration du Chai via un bardage en bois, la construction d'une mezzanine et l'intégration d'un chauffage : 50.000 euros.</p>
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	Outre la levée de capital, la coopérative a soumis un dossier de subsides à l'investissement. Elle tente parfois certains appels à projets de la Région Wallonne et elle fait parfois appel à de la dette. Ces autres sources de financement ne sont pas acquises.
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).
2.1 Devise des instruments de placement.	Euros.
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Parts de classe B, soit les parts réservées aux « coopérateurs ordinaires ».
2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	Part de classe B : 500 euros.  Il existe également des actions de classe A réservées aux garants mais qui ne font pas partie de la présente offre publique.
2.4 Valeur comptable de la part au 31/12/2022	150 €
2.5 Risque de fluctuation du prix du titre :	Oui

2.6 Plus- value.	L'actionnaire sortant a exclusivement droit au remboursement de sa participation, c'est-à-dire le montant réellement libéré et non encore remboursé pour ses actions, sans que ce montant ne puisse cependant être supérieur au montant de la valeur d'actif net de ces actions telle qu'elle résulte des derniers comptes annuels approuvés.
3. Modalités de remboursement.	Un actionnaire ne peut démissionner de la Société que durant les six premiers mois de l'exercice social. Indépendamment des effets attachés à la sortie d'un actionnaire, la Société peut différer tout ou partie du remboursement des actions concernées, en fonction des développements auxquels on peut raisonnablement s'attendre, jusqu'à ce qu'elle soit en mesure de s'acquitter de ses dettes au fur et à mesure de leur échéance pendant une période d'au moins douze mois à compter de la date du remboursement. De plus, aucun remboursement ne peut être effectué si l'actif net de la Société est négatif ou
	le deviendrait suite à ce remboursement. Si la Société dispose de capitaux propres légalement ou statutairement indisponibles, aucun remboursement ne peut être effectué si l'actif net est inférieur au montant de ces capitaux propres indisponibles, ou le deviendrait suite au remboursement.  Le remboursement intervient 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 à l'intérieur de la classe à laquelle les coopérateurs appartiennent. Les nouveaux coopérateurs doivent être acceptés par le Conseil d'Administration.
6. Politique de dividende	Le dividende sera distribué aux associés dès que la coopérative dégagera des profits. Ce dividende doit être approuvé par l'Assemblée Générale et sera modéré à 6% suivant les règles CNC.
7. Date de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende.	3 mois après la décision en Assemblée Générale

## Partie V : Autres informations importantes

