



VIN DE LIÈGE

Note d'information relative à l'offre de parts par la société coopérative Vin de Liège

Le présent document a été établi par Vin de Liège 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 18 novembre 2021.

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 :

Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :	Risque agricole : toute activité agricole est soumise aux aléas de la nature ou à des erreurs humaines dans les conduites agricoles. Une récolte extrêmement faible reste possible, des attaques de grêle sont possibles (aucune assurance n'a été prise vu que nos terrains sont répartis sur plusieurs communes). Des mesures ont été prises pour diminuer ces risques (choix des cépages, investissement dans du nouveau matériel de protection contre les gelées ...) mais elles ne
---------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>peuvent pas le réduire à zéro.</p> <p>Risque commercial : Vin de Liège bénéficie actuellement d'une bonne réputation et la production de nos vins ne permet pas de répondre à toute la demande. Le réseau commercial a été volontairement réduit jusqu'à présent. Avec l'augmentation des quantités produites, le réseau devra être amené à s'étendre. Le risque potentiel de ne pas pouvoir vendre tous nos vins existe et devra donc être réduit par des actions commerciales.</p> <p>Risque financier : Une réserve de trésorerie a été planifiée afin de faire face à une mauvaise année (rendement diminué de moitié). Cette réserve de trésorerie permet donc de faire face à une mauvaise année (agricole ou commerciale). Si l'entreprise devait rencontrer plus de difficultés, elle devrait alors emprunter des sommes pour y faire face.</p> <p>Risques opérationnels : La maîtrise du processus viticole et œnologique est dans les mains de notre œnologue, mais également, en partie, maîtrisée par notre administrateur délégué. La maîtrise des processus financiers, comptable, gestion de base de données, gestion commerciale sont dans les mains de notre administrateur délégué et dans une moindre mesure, connus par certains travailleurs et par des membres du conseil d'administration. Le départ inopiné de l'administrateur délégué représenterait un risque important pour l'organisation ; le départ inopiné de notre œnologue représenterait un risque important, mais maîtrisable pour notre organisation.</p>
Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :	Vin de Liège n'est pas dépendant de subventions.
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	Le conseil d'administration est composé de 12 personnes d'horizons différents, mais avec une orientation convergente tant sur la stratégie que les valeurs. Il fonctionne très bien sous la présidence du fondateur de la coopérative. Le risque de conflits et de blocage de cet organe est faible, mais cela peut toujours évoluer. Des contrôles des comptes sont effectués par des coopérateurs désignés par l'assemblée générale et ont lieu chaque année. Cependant, la société ne s'est pas encore adjoint les services d'un réviseur mais un groupe de travail a été constitué afin d'assurer un contrôle des comptes.
Autres risques :	Une tolérance administrative existe eu égard au travail bénévole qui représente une source non négligeable d'économie pour la structure. Un changement d'attitude ou législatif pourrait faire disparaître cet avantage compétitif.

Partie II : Informations concernant l'émetteur.

A. Identité de l'émetteur

1.1 Siège social et pays d'origine	Rue fragnay 64 – 4682 Heure-Le-Romain
1.2 Forme juridique	SCRLfs
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	0832429749
1.4 Site internet	www.vindeliege.be
2. Activités de l'émetteur	Domaine viticole
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.	Start-up Invest (membre de Noshaq)
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.	Fabrice Collignon, Pierre Collin, Alec Bol, Christophe Wittevrongel, Hubert Peugnieu, Bernard Mommer, Jean Cattaruzza, Lucien Louis, Perrine Mercenier, Pierre Ozer, Start-up invest représenté par Alain Balthazart, Dominique Mestdag
5.2 Identité des membres du comité de direction.	NA
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	Alec Bol
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.	70.920,93€ (administrateur délégué). Les mandats d'administrateurs sont gratuits.
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.	NA
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	NA
9. Identité du commissaire aux comptes.	NA

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux	Comptes clôturés au 31/12/2020 et au 31/12/2019
-----------------------------	-------------------------------------------------

derniers exercices.	Les présents comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
2. Fonds de roulement net.	Au 31/12/2020, le fonds de roulement net s'élevait à 795.506€. Selon les comptes au 30/9/2021 (comptes provisoires non encore approuvés) le fond de roulement net est de 809.403€. Le fond de roulement net est suffisant au vu de nos obligations.
3.1 Capitaux propres.	Au 31/12/2020, les capitaux propres étaient de 2.883.583€. Le ratio de solvabilité pour notre structure était de 0,75. Selon les comptes au 30/9/2021 (comptes provisoires non encore approuvés) ils s'élevaient respectivement à 3.000.687€ et un ratio de 0,76.
3.2 Endettement.	Au 31/12/2020, le total de l'endettement était de 945.977.945.725€. Selon les comptes au 30/9/2021 (comptes provisoires non encore approuvés), ils s'élevaient à 945.725€.
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.	Vin de Liège était à l'équilibre en 2018 et 2019. En bénéfice de 87.945€ en 2020 mais sera en perte en 2021 suite aux mauvaises récoltes (montant incertain au moment de la rédaction de ce document). Le retour à l'équilibre est prévu pour 2022.
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.	2027
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.	L'année 2021 a été marquée par des événements climatiques extrêmes qui ont conduit à de mauvaises récoltes.

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

A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	NA
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur.	500€

1.3 Montant maximal de souscription par investisseur.	1.500.000€
2. Prix total des instruments de placement offerts.	1.500.000€
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	18/11/2021
3.2 Date de clôture de l'offre.	17/11/2022 ou avant si capital atteint
3.3 Date d'émission des instruments de placement.	Au fur et à mesure des 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.</p> <p>Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour. Sauf les exceptions prévues par les présents statuts et la loi, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées.</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>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.</p> <p>La délibération portant sur l'un des points visés au premier alinéa, sauf les exceptions prévues</p>

	<p>par la loi, n'est admise que si elle réunit les trois-quarts des voix présentes ou représentées.</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.</p>
5. Modalités de composition du Conseil d'administration.	<p>La société est administrée par un conseil d'administration composé de cinq membres au minimum et douze membres au maximum, associés ou non.</p> <p>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 » ou des tiers.</p> <p>La durée du mandat des administrateurs est fixée à quatre ans.</p> <p>Les mandats sont en tout temps révocables par l'assemblée générale.</p> <p>Si une personne morale est nommée administrateur, elle devra désigner une personne physique à l'intervention de laquelle elle exercera les fonctions d'administrateur. À cet égard, les tiers ne pourront exiger la justification des pouvoirs, la simple indication de sa qualité de représentant ou de délégué de la personne étant suffisante.</p> <p>La désignation d'un administrateur ne sort ses effets que pour autant qu'il ait adhéré sans réserve ni condition, aux conventions d'associés en cours co-signées par les autres administrateurs de Vin de Liège.</p>
6. Frais à charge de l'investisseur.	Aucun
7. Allocation en cas de sursouscription	En cas de sursouscription, les dernières souscriptions seront remboursées

B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis.	Augmentation de la capacité de production (plantations, bâtiment et matériel)
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	<ul style="list-style-type: none"> ● Construction d'un hangar agricole de 600m² (490.000€) ● Achat de nouvelles parcelles de 2,5 hectares et acquisition d'une parcelle actuellement louée de 2,5 hectares (381.700€) ● Plantation de 2,7 nouveaux hectares de vignes (81.000€) ● Investissement dans du nouveau matériel de cuverie (102.000€) ● Investissement dans du nouveau matériel agricole (300.000€) <p>L'augmentation de capital étant prévue pour un montant de 1.500.000€, une marge de 145.300€ est prévue afin de financer le fond de roulement nécessaire lié aux nouvelles plantations.</p>
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	Nous prévoyons de lever 400.000€ grâce à des crédits au cas où l'augmentation de capital n'atteindrait pas le montant souhaité.
4. Pour plus d'information, veuillez consulter le plan financier disponible ici :	https://www.vindeliege.be/la-cooperative/devenir-cooperateur/

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) agréée.
2.1 Devise des instruments de placement.	Euros.
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Parts de coopérative (parts « ordinaires » pour un nouvel associé ou un associé ordinaire / parts « garants » pour un associé « garant »).
2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	500€.
2.4 Valeur comptable de la part au 31/12/2020	Au 31/12/2020, la valeur de la part était de 463,15€. Au 30/9/2021, sur base de comptes provisoires, non encore approuvés, elle s'élevait à 482,16€.
2.5 Risque de fluctuation du prix du titre :	Le titre n'est pas coté et est susceptible de

	fluctuer. Il est par ailleurs soumis à des règles en cas de remboursement (cf. ci-contre)
2.6 Plus-value	L'associé démissionnaire ou exclu a uniquement droit au remboursement de sa part sociale, tel qu'elle résulte des comptes annuels de l'exercice social pendant lequel la démission a été donnée. Il ne peut prétendre à aucune part dans les réserves, plus-values et fonds de prévision ou autres prolongements du capital social. En aucun cas, il ne peut obtenir plus que la valeur nominale de ses parts sociales.
3. Modalités de remboursement.	La demande de remboursement doit être effectuée durant le premier semestre de l'année. Le paiement aura lieu en espèces après l'écoulement d'un délai d'une année prenant cours à la date de sa démission ou de son exclusion. Toutefois, dans le cas où l'exécution de la formalité prévue ci-avant entraîne pour un exercice social une série de remboursement dont la somme totale excède dix pour cent du capital social existant à la précédente clôture sociale, ce délai pourra être prorogé d'un an par décision du conseil d'administration. Les délais prévus ci-avant peuvent être réduits par le conseil d'administration statuant à la majorité des deux tiers. De plus les administrateurs sont tenus de suspendre les remboursements dans le cas où : a) « Test de solvabilité » l'actif net de la Société est négatif ou inférieur à la réserve indisponible ou il le deviendrait à la suite du remboursement. b) « Test de liquidité », la Société ne pourrait pas continuer à s'acquitter de ses dettes au fur et à mesure de leurs échéances pendant une période d'au moins douze mois à compter de la date du remboursement.
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 restriction pour les transferts entre coopérateurs. 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	NA

n'est pas fixe.	
7. Politique de dividende	Le dividende sera distribué aux associés dès que la coopérative sera en bénéfice reporté et qu'elle dégagera des bénéfices. Ce dividende sera approuvé par l'assemblée générale et sera limité au taux maximum fixé pour les sociétés coopératives agréées, actuellement de 6%.
8. Date de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende.	Trois mois après la décision de l'assemblée générale.

Partie V : Autres informations importantes

Résumé de la fiscalité :	Un précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les dividendes. Toutefois, les personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu sont exemptées de la retenue à la source sur le premier versement des dividendes. Pour l'année de revenus 2021, année de déclaration 2022, le montant de l'exonération est de 800 €. Il convient de déclarer ces revenus dans la déclaration fiscale pour bénéficier de l'exemption.
Plainte concernant le produit financier	En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à <i>Vin de Liège, rue fragnay, 64 – 4682 Heure-Le-Romain</i> ; info@vindeliège.be Si vous n'obtenez pas satisfaction, contactez le service médiation des consommateurs, North Gate II, Boulevard du Roi Albert II 8 Bte 1 à 1000 Bruxelles (Tel : 02 702 52 20, E-mail : contact@mediationconsommateur.be).