



**Vin de Liège scrifs**

Rue Fragnay, 64  
4682 Heure-Le-Romain  
Tel: +32 4 344 00 14  
[www.vindeliege.be](http://www.vindeliege.be)  
[info@vindeliège.be](mailto:info@vindeliège.be)

## **Résumé du plan financier – novembre 2021**

### **Augmentation de capital de 1.050.000€**

**Ce document est destiné aux coopérateurs de Vin de Liège - Nous vous prions de ne pas le diffuser**

---



## A. Synthèse

Le plan financier de référence datait de mai 2016. Il a été revu afin d'augmenter notre capacité de production. Les investissements ont trait à :

- Construction d'un **hangar agricole** de 600m<sup>2</sup> (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€)

Ces investissements auront comme conséquence **d'augmenter notre capacité de production**. L'objectif est de passer d'une production actuelle de 110.000 bouteilles par an lors des bonnes années à 145.000 bouteilles par an.

Par ailleurs, notre **capacité maximale de production** sera elle aussi augmentée. Notre cuverie nous permettait de vinifier maximum 120.000 bouteilles par an. Notre capacité de production maximale sera, après ces investissements, de 170.000 bouteilles par an.

### Impacts sur les comptes annuels :

Le plan financier de 2016 prévoyait les **premières années à l'équilibre** en 2018. Ce fut bien le cas. Par ailleurs, ce plan financier prévoyait une récupération des pertes antérieures à 2023. Étant donné les nouveaux investissements qui seront réalisés et en prenant en compte les mauvaises récoltes de 2021, nous prévoyons une récupération des **pertes antérieures en 2026-2027**.

## B. VISION D'AVENIR

### 1. Groupe de travail

Depuis 2019, sous l'impulsion de plusieurs assemblées plénières menées avec les coopérateurs, le conseil d'administration a mandaté un groupe de travail composé de travailleurs, membres du conseil d'administration, coopérateurs et personnes externes afin de réfléchir à l'avenir de Vin de Liège. L'objectif fut d'élaborer une vision pour l'évolution de notre coopérative.

### 2. Conclusion du GT « avenir »

L'objectif initial de Vin de Liège était d'agrandir le domaine VDL à 30 hectares. Celui-ci semble stimulant pour tous étant donné les possibilités de développement du chai, mais, il n'est pas une fin en soi et ne permet pas plus d'économie d'échelle vu notre modèle de production.

La stratégie choisie se compose d'une évolution progressive et tactique pour ne pas mettre en danger l'équilibre financier de Vin de Liège. Cette approche permettra de mener un développement maîtrisé. Planter les 12 premiers hectares de Vin de Liège en quelques années était une nécessité afin d'atteindre le plus rapidement possible un équilibre économique, il faut reconnaître que cela a été un énorme défi technique entraînant des risques très importants sur notre capacité à bien gérer notre vignoble. Nous souhaitons donc que le nouveau développement de Vin de Liège ne mette jamais en péril ni la qualité du vin ni la qualité du travail effectué à la vigne. Pour cela, il faut donc que notre domaine soit bâti sur des **bases solides** et que son **développement soit maîtrisé**.

## **C. Mise en œuvre de notre développement à dix ans**

### **1. Augmentation de notre capacité de production**

Au vu de la stratégie de Vin de Liège axant sa production sur des vins de haute qualité, nous souhaitons orienter notre développement vers la recherche toujours plus poussée, de la qualité et de l'expression la plus authentique possible de notre terroir.

Nous souhaitons orienter nos recherches de nouvelles parcelles vers le meilleur potentiel de notre région, la Basse-Meuse. Celle-ci offre de très belles perspectives puisque, grâce à son sous-sol calcaire composé de tuffeau et la présence de vallons, il existe des parcelles aux fortes pentes, excellentes pour la vigne.

Néanmoins, planter sur des parcelles à forte déclivité nécessitera d'investir dans du matériel agricole spécifique (tracteurs ...) ainsi que du matériel de cave supplémentaire (foudres ...).

Dans un premier temps (2023) nous planterons sur une parcelle déjà acquise par Vin de Liège 0,7 hectare de vignes (au-dessus de notre parcelle actuelle de Grand-Aaz). Nous souhaitons mettre en œuvre les nouvelles plantations sur les nouvelles parcelles en 2025 et 2026. Ces deux dernières plantations auront pour objectif d'augmenter notre production de vins haut de gamme (Ô de Craie ...).

Finalement, le nouveau plan d'affaires prévoit l'achat d'une terre dont nous sommes actuellement locataire (Grand-Aaz) dont les modalités d'achat ont déjà été négociées avec le propriétaire actuel.

### **2. Une entreprise plus résiliente**

Nos infrastructures actuelles sont à la limite de leur capacité de production. En effet, le chai actuel avait été conçu pour vinifier la production de 12 hectares de vignes. Nous en avons finalement planté plus de 16. Toute augmentation de la superficie agricole passera donc par l'agrandissement de nos bâtiments.

Le chai actuel a été conçu pour être extensible à 2400m<sup>2</sup> (1200m<sup>2</sup> construit actuellement) selon des plans qui ont déjà été établis. Néanmoins, vu l'investissement important nécessaire à la mise en œuvre de cette seconde phase (plus de 1.200.000€ rien que pour le bâtiment) nous souhaitons tout d'abord construire un bâtiment agricole simple qui nous offrira plus de flexibilité à un prix plus abordable par mètre carré.

Par ailleurs, en 2020, nous avons eu l'opportunité d'acquérir un terrain, juste à côté de notre chai actuel, d'un hectare. Celui-ci nous permettra de construire un nouveau hangar agricole.

Ce bâtiment agricole d'une superficie de 600m<sup>2</sup> aura pour objectif dans un premier temps de permettre de mieux stocker le matériel actuel (tracteurs, outils ...), mais aussi d'y déplacer une partie des activités actuelles (atelier mécanique et une partie du stockage du vin) afin de libérer de l'espace dans le chai actuel. Ainsi, le chai actuel pourra accueillir de nouvelles cuves. Par ailleurs l'atelier actuel sera réorganisé en un espace pour les travailleurs (vestiaires, stockage du petit matériel agricole ...).

Finalement, certains investissements seront aussi réalisés afin d'améliorer notre culture de la vigne. En effet, certains investissements réalisés au début de projet de Vin de Liège se sont avérés peu adaptés à notre stratégie de culture. Nous souhaitons donc nous équiper de matériel plus adapté (tracteurs et pulvérisateurs) qui permettra aussi de cultiver ces nouveaux hectares supplémentaires de manière plus efficace.

Le nouveau plan d'affaires prévoit aussi une série d'investissements encore non identifiés qui seront réalisés sur fonds propres. L'expérience nous a en effet montré que la recherche constante de la qualité nous pousse à constamment améliorer nos techniques de production et ainsi consentir à de nouveaux investissements.

### **3. Financement**

Le nouveau plan financier prévoit le financement de ces investissements de deux manières.

- Une partie de ces investissements sera financée par des emprunts bancaires. Des contacts ont déjà été pris auprès de sociétés d'investissements publics ayant manifesté leur intérêt de principe. Nous comptons sur un total de 400.000€ d'emprunts remboursables sur 15 ans.
- La seconde partie des investissements sera financée par augmentation de capital (1.050.000€). Une partie de ce capital pourra être amenée par des sociétés d'investissement publiques, mais la majeure partie sera amenée par des coopérateurs privés.

### **4. Autres ajustements**

Afin de faire face à l'augmentation de production, nous prévoyons l'engagement d'une nouvelle personne en 2026.

Par ailleurs, nous avons pris en compte une augmentation progressive de la production à l'hectare suite à l'augmentation de l'âge de la vigne et, bien entendu l'amélioration de notre maîtrise agricole. Les productions moyennes passeraient de 53hl/ha actuellement à 58hl/ha.

Finalement, nous avons adapté nos coûts de production suite aux augmentations de prix des marchandises et avons prévu en parallèle une augmentation des prix des vins.

### **5. 2021 ... une année à faibles rendements**

Malheureusement, le millésime 2021 ne nous a pas gâté. Après un important épisode de gel, la pluviométrie record de l'été a entraîné de nombreux dégâts aux vignes impliquant une perte de rendement conséquente (plus de 50%).

L'équipe et le conseil d'administration ont pu tirer des leçons instructives de cette année. Nous sommes persuadés qu'en tirant les leçons adéquates, nous pourrions à l'avenir faire face à des variations climatiques toujours plus importantes.

Ainsi, les nouveaux investissements consentis (agricole, bâtiment ...) vont nous permettre une plus grande flexibilité et ainsi mieux faire face aux pics d'activité liés à des événements parfois imprévisibles.

Heureusement, Vin de Liège sortait de trois belles années lors desquelles des stocks de vins de réserve avaient été mis de côté. Ce sera donc l'occasion d'utiliser ces stocks afin de lisser la perte de volume entraînée par la mauvaise année 2021.

## D. En chiffres

### 1. Plantations

Parcelles actuelles :

<b>Superficies actuelles (2021)</b>				
<b>Nom</b>	<b>localité</b>	<b>superficie louée</b>	<b>superficie achetée</b>	<b>superficie plantée</b>
Fragney	Heure-le-Romain	4,11 ha		3,62 ha
Eben	Eben-Emael	3,13 ha		2,64 ha
La Carrière	Heure-le-Romain	1,57 ha	2,65 ha	3,41 ha
Le Séminaire	Heure-le-Romain	1,20 ha	0,77 ha	1,47 ha
Grand Aaz	Heure-Le-Romain	2,50 ha	0,96 ha	2,20 ha
Couvent	Eben-Emael		3,36 ha	2,94 ha
		20,25 ha		16,28 ha

Plantations et productions :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Plantations	3ha	0,4ha				0,7ha		1ha	1ha					
Production totale (hl)	662	620	891	350										
Objectif de production (hl)	420	531	660	738	958	951	954	965	999	1063	1083	1083	1083	1083
Différence (hl)	+242	+89	+231	-388										
Moyenne par ha (hl/ha)	53	53	56	23	57	57	57	58	53	57	58	58	58	58

Les rendements indiqués dans ce tableau sont des moyennes. Les différences sont très importantes entre les parcelles dévolues aux crémants (90hl/ha), celles pour les vins blancs tranquilles (50 à 70hl/ha) et celles pour les vins rouges (40 à 45hl/ha).

Excepté durant l'année 2021, les rendements atteints ont été supérieurs aux planifications. Cela est particulièrement rassurant étant donné que l'année 2019 avait été difficile au niveau climatique (année pluvieuse et froide) et que, par ailleurs, en 2020, quasiment quatre hectares avaient subi des dégâts presque totaux suite au gel. Grâce aux nouveaux investissements réalisés (tours à vent contre le gel) et à réaliser (tracteurs, pulvérisateurs ...) nous devrions parvenir à diminuer les risques de perte dans les années à venir.

Malheureusement, 2021 fut une année totalement hors-norme. Elle nous a permis néanmoins de mettre à l'épreuve nos techniques de production face aux maladies et nous pensons que les nouveaux investissements prévus ainsi qu'une adaptation de nos stratégies de lutte contre les maladies nous permettront, à l'avenir, de mieux faire face à ce type d'année extrême.

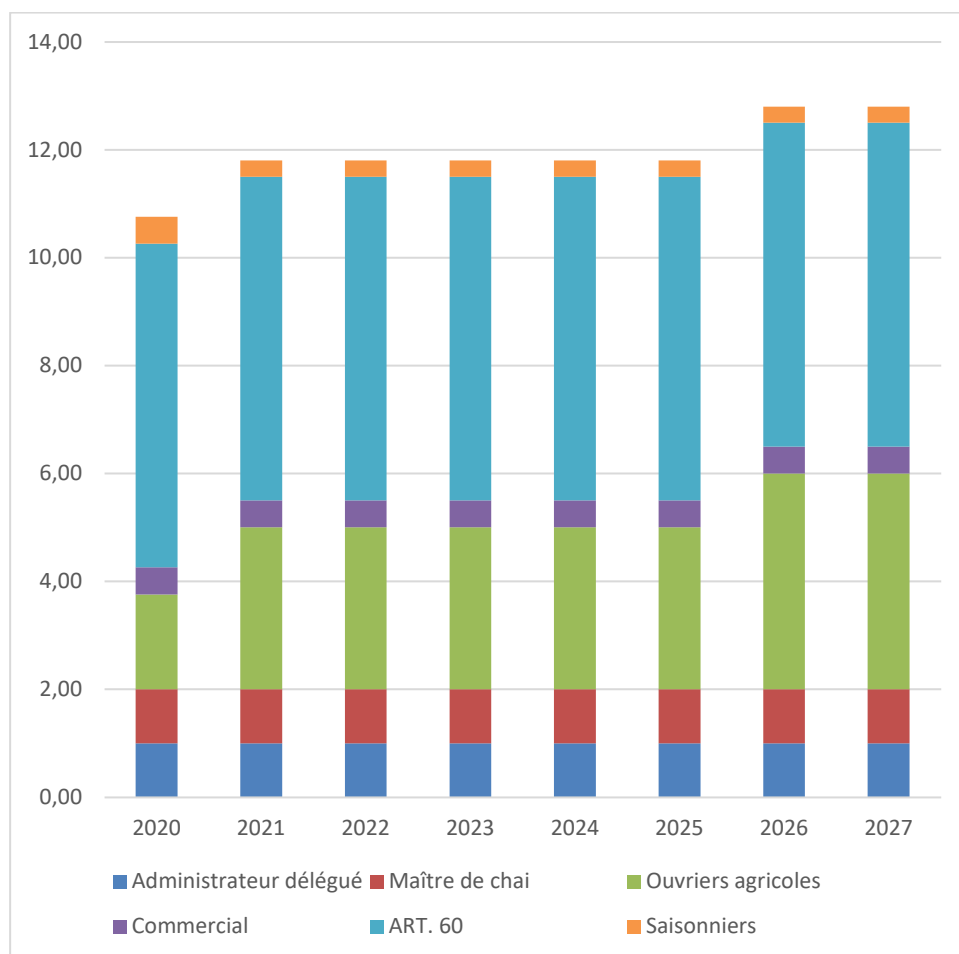
## 2. Prix des vins et répartitions

L'augmentation constante des coûts de production liée à l'inflation a été prise en compte dans la révision du plan d'affaires afin d'ajuster nos prix de vente.

	Prix 2022	Prix actuels
	<u>Vins blancs</u>	
Notes Blanches	12,6	11,8
Ô de Craie	17,2	16,5
Les Eolides	12,4	10,9
Contrepoint	17,8	16,8
Acapella	13,3	12,8
Nouveau blanc haut de gamme	20	20
Alcool	51	51
Orchis	18,5	18,5
Narcisse	12,7	12,7
	<u>Vins rouges</u>	
L'Eben	18,6	18,6
Vendange entière	28	28
Odyssée	14,6	13,6
Apriori	14,7	14,2
	<u>Vins rosés</u>	
Les Agapes	10,5	10,5
Alibi	10,6	10,6
	<u>Vins effervescents</u>	
L'Insoumise	18,4	18,4
Meuzenne	22,4	22,4
Meuzenne VEP	34,2	34,2
L'Insoumise réserve	28,4	24,6

### 3. Personnel

#### Évolution du nombre d'emplois en ETP (équivalents temps pleins)



### 4. Frais annuels pris en compte

Les frais ont été recalculés sur base de ce qui a été réalisé entre 2018 et 2021 en tenant compte de l'inflation

Frais annuels (par centre de frais)	
Entretien des vignes	150.000€
Récolte des vignes	16.000€
Vinification	35.000€
Emballages	145.000€
Commercialisation	27.500€
Cotisations et taxes	145.000€
Frais divers bâtiment (électricité, entretien, assurances...)	46.300€
Frais bureaux + divers	16.700€
<b>Total</b>	<b>581.500€</b>

## 5. Comptes prévisionnels

Le plan financier de 2016 prévoyait les premières années à l'équilibre en 2018. Ce fut bien le cas. Par ailleurs, ce plan financier prévoyait une récupération des pertes antérieures à 2023. Étant donné les nouveaux investissements qui seront réalisés et en prenant en compte les mauvaises récoltes de 2021, nous prévoyons une récupération des pertes antérieures en 2026-2027.



Compte de résultat

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>I. Ventes</b>	<b>747.619</b>	<b>1.019.317</b>	<b>1.176.555</b>	<b>1.323.445</b>	<b>1.343.790</b>	<b>1.371.216</b>	<b>1.428.406</b>	<b>1.485.231</b>	<b>1.507.174</b>	<b>1.509.523</b>	<b>1.509.523</b>
A. Chiffre d'affaires	981.087	859.573	918.762	1.280.837	1.316.673	1.325.182	1.354.932	1.419.145	1.471.207	1.484.498	1.484.498
B. Variation stocks	-262.526	132.863	231.413	21.482	5.242	21.009	48.449	41.061	10.942	0	0
D. Autres produits d'exploitation	29.058	26.881	26.380	21.125	21.875	25.025	25.025	25.025	25.025	25.025	25.025
<b>II. Coût ventes</b>	<b>846.319</b>	<b>955.692</b>	<b>1.089.442</b>	<b>1.165.096</b>	<b>1.170.753</b>	<b>1.225.501</b>	<b>1.235.756</b>	<b>1.256.999</b>	<b>1.259.121</b>	<b>1.252.390</b>	<b>1.248.009</b>
A. Approvisionnements marchandises	121.048	123.428	218.864	235.022	239.675	244.916	250.088	258.364	258.364	258.364	258.364
B. S&B divers	300.009	378.736	392.280	438.663	444.011	446.216	450.542	456.479	456.479	456.479	456.479
<i>Locaux et terrains</i>	23.300	31.124	31.763	31.763	31.763	31.763	31.763	31.763	31.763	31.763	31.763
<i>Charges agricoles et vinifications</i>	65.300	96.462	96.889	96.891	98.308	99.118	100.044	100.944	100.944	100.944	100.944
<i>Services extérieurs</i>	12.025	24.870	27.986	27.996	28.447	28.898	29.188	29.347	29.347	29.347	29.347
<i>Assurances</i>	13.700	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
<i>Véhicules</i>	6.050	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
<i>frais du bureaux et fournitures</i>	12.858	14.158	14.158	14.158	14.158	14.158	14.158	14.158	14.158	14.158	14.158
<i>Personnel intérimaire</i>	60.426	64.681	68.964	68.964	69.647	69.647	70.329	70.329	70.329	70.329	70.329
<i>Frais de notoriété</i>	4.550	21.600	21.375	21.375	21.375	21.375	21.375	21.375	21.375	21.375	21.375
<i>taxes, accises, Divers</i>	101.800	107.092	112.396	158.766	161.564	162.507	164.935	169.813	169.813	169.813	169.813
C. Rémunérations	266.732	274.838	279.642	286.212	286.983	331.231	332.354	338.873	342.049	348.707	349.972
D. Amortissements	158.530	178.690	198.656	205.200	200.084	203.139	202.772	203.283	202.229	188.839	183.195
F. Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. autres charges d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bénéfice/perte exploitation</b>	<b>-98.700</b>	<b>63.624</b>	<b>87.113</b>	<b>158.349</b>	<b>173.037</b>	<b>145.715</b>	<b>192.650</b>	<b>228.232</b>	<b>248.053</b>	<b>257.134</b>	<b>261.514</b>

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Bénéfice/perte exploitation</b>	<b>-98.700</b>	63.624	87.113	158.349	173.037	145.715	192.650	228.232	248.053	257.134	261.514
<b>IV Produits financiers</b>	16.570	15.712	15.712	15.712	15.712	15.712	15.712	15.712	15.712	15.712	15.712
A. Produits immobilisations financière:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. <u>Produits actifs circulants</u>	16.570	15.712	15.712	15.712	15.712	15.712	15.712	15.712	15.712	15.712	15.712
<b>V Charges Financières</b>	37.814	38.442	41.062	37.451	33.300	28.898	26.770	22.535	18.345	15.400	14.156
A. Charges dettes	32.629	34.941	35.546	31.929	27.771	23.347	21.173	16.932	12.742	9.796	8.553
C. <u>Autres charges financières</u>	5.185	3.501	5.515	5.522	5.529	5.551	5.596	5.603	5.603	5.603	5.603
<b>Bénéfice/perte courant avant impot</b>	<b>-119.944</b>	40.894	61.763	136.609	155.449	132.528	181.593	221.408	245.419	257.446	263.070
<b>VII Produits Exceptionnelles</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>VIII Charges Exceptionnelles</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bénéfice/perte exercice avant impôt</b>	<b>-119.944</b>	40.894	61.763	136.609	155.449	132.528	181.593	221.408	245.419	257.446	263.070
<b>X Impôts Résultat</b>	8.552	8.552	8.552	8.552	8.552	8.552	8.552	8.552	8.552	8.552	8.552
<b>Bénéfice/perte à Affecter</b>	<b>-128.496</b>	32.342	53.210	128.057	146.896	123.976	173.040	212.856	236.867	248.893	254.517

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Capitaux Propres</b>	2.738.023	3.804.653	3.842.152	3.954.497	4.085.682	4.193.946	4.351.275	4.548.419	4.769.574	5.002.755	5.241.561
<b>I. CAPITAL</b>	3.113.000	4.163.000	4.163.000	4.163.000	4.163.000	4.163.000	4.163.000	4.163.000	4.163.000	4.163.000	4.163.000
<b>II. Primes d'émission</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>III. Plus-values de réévaluation</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IV. Réserves</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>V. Bénéfice reporté</b>	-587.691	-555.349	-502.138	-374.081	-227.185	-103.209	69.831	282.687	519.554	768.447	1.022.965
<b>VI. Subsidés en capital</b>	212.714	197.002	181.290	165.579	149.867	134.155	118.443	102.732	87.020	71.308	55.596
<b>Provisions et Impôts différés</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>VII. A. Provisions pour risques et charges</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>VII. B. Impôts différés</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dettes</b>	836.734	1.149.350	1.062.655	963.280	848.731	869.785	753.127	632.304	516.364	443.943	399.259
<b>VIII. Dettes à plus d'un an</b>	706.607	1.019.961	920.586	806.036	687.091	710.433	589.610	473.670	401.248	356.565	310.842
<b>IX. Dettes à un an au plus</b>	130.127	129.388	142.070	157.243	161.640	159.352	163.517	158.634	115.116	87.378	88.417
<b>X. Comptes de régularisation</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total passif</b>	3.574.757	4.954.003	4.904.807	4.917.777	4.934.412	5.063.731	5.104.402	5.180.723	5.285.938	5.446.698	5.640.820

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>2.817.264</b>	<b>3.403.574</b>	<b>3.265.918</b>	<b>3.390.219</b>	<b>3.332.135</b>	<b>3.228.996</b>	<b>3.086.224</b>	<b>3.100.140</b>	<b>2.947.911</b>	<b>2.809.072</b>	<b>2.625.877</b>
<b>I. Frais d'établissement</b>	15.440	13.860	12.280	10.700	9.409	8.124	6.839	5.555	4.270	4.026	3.782
<b>II. Immobilisations incorporelles</b>	21.856	15.824	11.007	9.248	7.837	7.617	7.397	7.176	6.956	6.736	6.515
<b>III. Immobilisations corporelles</b>	2.773.822	3.367.745	3.236.486	3.364.126	3.308.743	3.207.110	3.065.843	3.081.264	2.930.540	2.792.165	2.609.434
<b>IV. Immobilisations financières</b>	6.145	6.145	6.145	6.145	6.145	6.145	6.145	6.145	6.145	6.145	6.145
<b>Actifs Circulants</b>	<b>757.493</b>	<b>1.550.429</b>	<b>1.638.889</b>	<b>1.527.558</b>	<b>1.602.277</b>	<b>1.834.735</b>	<b>2.018.178</b>	<b>2.080.583</b>	<b>2.338.027</b>	<b>2.637.626</b>	<b>3.014.943</b>
<b>V. Créances à plus d'un an</b>	17.194	17.194	17.194	17.194	17.194	17.194	17.194	17.194	17.194	17.194	17.194
<b>VI. Stocks et commandes en c</b>	575.843	708.705	940.118	961.601	966.842	987.851	1.036.300	1.077.361	1.088.303	1.088.303	1.088.303
<b>VII. Créances à un an au plus</b>	32.659	34.773	35.201	35.201	35.201	35.201	35.201	35.201	35.201	35.201	35.201
<b>IX Valeur Disponibles</b>	120.383	778.343	634.962	502.149	571.626	783.075	918.069	939.413	1.185.915	1.485.515	1.862.831
<b>X. Comptes de régularisation</b>	11.414	11.414	11.414	11.414	11.414	11.414	11.414	11.414	11.414	11.414	11.414
<b>Total Actif</b>	<b>3.574.757</b>	<b>4.954.003</b>	<b>4.904.807</b>	<b>4.917.777</b>	<b>4.934.412</b>	<b>5.063.731</b>	<b>5.104.402</b>	<b>5.180.723</b>	<b>5.285.938</b>	<b>5.446.698</b>	<b>5.640.820</b>

Vin de Liège scrlfs  
Rue Fragnay, 64  
4682 Heure-Le-Romain  
Tel: +32 4 344 00 14

RPM Liege  
TVA BE 0832.429.749.  
IBAN : BE41 1030 3237 2810  
BIC : NICABEBB

