

NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE NOUVELLES ACTIONS PAR LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE « Bière à la Ferme »

Le présent document a été établi par la **société coopérative « Bière à la Ferme »**, ayant son siège à 7850 Enghien, rue de Termuninck 4, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0782.551.854

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

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.

Cette note d'information est correcte à la date du 21/03/2022

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU. LES ACTIONS OFFERTES NE SONT PAS COTÉES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION À 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 nominative dans une société coopérative. Un investissement en actions dans la société comporte, comme tout investissement en actions, des risques économiques : le montant investi fait partie des capitaux propres de la société coopérative et sera en majeure partie utilisé pour l'acquisition de biens immeubles (voir partie III, B). 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 actions, ledit remboursement passant après tout paiement et remboursement des dettes et frais par la société. Autrement dit, les coopérateurs prennent un risque équivalent au montant apporté à la société pour leurs actions. La coopérative étant une société à responsabilité limitée, **les coopérateurs n'engagent toutefois pas leur patrimoine propre au-delà du montant de leurs actions dans la coopérative.**
- La société tient à informer clairement les coopérateurs actuels et futurs que le modèle économique défendu (La fabrication, la production, la distribution, le transport, l'entreposage de bières artisanales, en ce compris la production agricole d'orge, de houblon, de fruits et de toute autre céréale ou épice pouvant entrer dans la fabrication directe ou indirecte de la bière, ainsi que l'activité de maltage de l'orge) et la finalité sociétale de la société ne permettront probablement pas de générer un résultat suffisant pour procéder à la distribution d'un dividende dans un avenir prévisible.
- La présente offre présente les risques suivants :

<p>1. Risques propres à l'émetteur, opérationnels et commerciaux :</p>	<p>La société a pour principal but et objet la fabrication, la production, la distribution, le transport, l'entreposage de bières artisanales, en ce compris la production agricole d'orge, de houblon, de fruits et de toute autre céréale ou épice pouvant entrer dans la fabrication directe ou indirecte de la bière, ainsi que l'activité de maltage de l'orge</p> <p>Les principaux risques internes et externes dans ce cadre sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- Insuffisance des fonds récoltés lors de la présente offre publique entraînant une annulation du projet en cours (voir partie III) ;- Délais de démarrage de la Brasserie. Bière à la ferme s'installera au sein de ma ferme. Des travaux d'aménagements sont prévus par ma ferme afin de pouvoir accueillir notre micro-brasserie. La fin des travaux est prévue 3 mois après la signature du bail de location avec ma ferme mais aucune date fixe n'est actuellement prévue par ma ferme.- Risque lié au succès commercial des bières produites par la coopérative bière à la ferme. Le seuil de rentabilité a été estimé à 540 hectolitres par an. La distribution se fera principalement via la vente directe dans le magasin et le point horeca de ma ferme ainsi que via des distributeurs locaux.- Risques réglementaires : liés aux facteurs politiques, économiques, sociaux, environnementaux et légaux touchant les activités de la société ;- Risques d'assurances : si la société encourt un dommage qui ne serait pas, ou pas suffisamment, couvert par les polices d'assurances, cela peut avoir un impact négatif sur les résultats financiers ;
<p>2. Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :</p>	<p>La société ne bénéficie, à l'heure actuelle, d'aucune subvention.</p>

<p>3. Risques propres à l'émetteur - gouvernance :</p>	<p>La Société est administrée par plusieurs administrateurs, nommés par l'Assemblée générale, pour une durée de trois années, renouvelable annuellement par tiers. Actuellement, le conseil d'administration est composé de huit personnes. Leur mandat s'arrête lors de la prochaine assemblée générale annuelle (laquelle est prévue en juin 2022).</p> <p>Les comptes de la société n'obligent pas, à l'heure actuelle, à nommer un commissaire. La société se fait toutefois assister d'un comptable et ne manquera pas de nommer un commissaire lorsque les conditions seront remplies.</p>
--	--

<p>4. Risques propres à l'émetteur - liquidité :</p>	<p>Il n'existe pas de marché secondaire sur lequel les actions sont échangées. Dès lors, bien que, conformément aux procédures prévues dans les statuts, tout actionnaire peut se retirer de la coopérative ou vendre ses actions à un autre actionnaire (voire à un tiers dans le respect des statuts de la société), la liquidité des actions pourrait s'avérer limitée, en particulier, si la sensibilité du public à l'objet social de l'entreprise devait s'estomper.</p> <p>Si un nombre significatif d'actionnaires fait usage simultanément de son droit de démission, la société pourrait courir un risque de liquidité. Pour limiter ce risque, les statuts prévoient la possibilité pour l'organe de gestion de s'opposer au remboursement si la coopérative est de ce fait mise en difficulté financière, voir article 13 des statuts.</p>
<p>5. Risques liés aux variations de valeur et aux dividendes futurs :</p>	<p>En contrepartie de l'investissement, l'action souscrite donne droit à une quote-part du bénéfice éventuel de la société coopérative et le coopérateur reçoit le cas échéant un revenu appelé dividende. Le montant du dividende dépend du profit réalisé par la société et de la façon dont la société décide de le répartir entre mise en réserve et rémunération des coopérateurs. Cette décision est prise par l'assemblée générale.</p> <p>La société a été créée le 22/02/2022 et il n'est donc pas possible, à l'heure actuelle, de savoir si et quand un dividende pourra être octroyé. Aucune garantie n'est donnée à ce propos ni en ce qui concerne un quelconque rendement futur. En outre, la société vise, dans un futur proche, à devenir une société agréée. Elle sera donc soumise aux limitations prévues par l'arrêté royal du 8 janvier 1962 en termes de distribution de dividendes (à savoir, à l'heure actuelle, un maximum de 6% du prix de souscription des actions, après retenue du précompte mobilier – art. 1^{er}, § 1^{er}, 5^o). En outre, d'après le plan financier, il n'est pas attendu d'atteindre un équilibre opérationnel avant 2024.</p> <p>La société tient à informer clairement les coopérateurs actuels et futurs que le modèle économique défendu décrit dans l'objet de la coopérative et la finalité sociétale de la société ne permettront probablement pas de générer un résultat suffisant pour procéder à la distribution d'un dividende dans un avenir prévisible.</p>

	<p>La coopérative, dans le cadre de distribution de dividendes, est soumise au test de liquidité et de bilan prévus par le code des sociétés et associations.</p> <p>En cas de liquidation, après paiement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires, l'actif est, sauf stipulation contraire ultérieure décidée par l'assemblée, réparti également entre toutes les actions.</p>
--	--

6. Autres risques	Aucun autre risque majeur n'a été identifié à ce stade.
-------------------	---

Partie II : Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

A. Identité de l'émetteur	
1.1 Siège et pays d'origine	Rue de Termuninck 4 7850 Enghien
1.2 Forme juridique	Société coopérative (une demande d'agrément auprès du SPF Economie pourra être effectuée, conformément à l'article 8:4 du Code des sociétés et des associations – si une telle demande est approuvée, la société sera une société coopérative agréée)
1.3 Numéro d'entreprise	0782.551.854
1.4 Site internet	www.bierealaferme.be

<p>2. Activités de l'émetteur</p>	<p>La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou compte de tiers ou en participation avec ceux-ci :</p> <ul style="list-style-type: none">• La fabrication, la production, la distribution, le transport, l'entreposage de bières artisanales, en ce compris la production agricole d'orge, de houblon, de fruits et de toute autre céréale ou épice pouvant entrer dans la fabrication directe ou indirecte de la bière, ainsi que l'activité de maltage de l'orge et de tous types de céréales ; et plus généralement la production de toute boissons alcoolisées ou non.• La vente au détail et la commercialisation des produits de sa propre production ou fabrication ;• L'organisation d'événements culturels participatifs, festifs ou promotionnels autour de l'activité brassicole ;• La production et la distribution de produits agricoles, artisanaux issus de la culture et de l'élevage, transformés ou non ;• La location des infrastructures de la brasserie à des activités artisanales, complémentaires aux activités de la brasserie ;• L'organisation d'activités pédagogiques, de formations ou d'autres ateliers en relation avec ses activités brassicoles ;• Toute activité liée directement ou indirectement au tourisme compris dans son sens le plus large (visite, activité HoReCa, exposition, évènements divers, conférences, etc...)• Tous conseils, accompagnement, gestion, expertise etc... avec les sujets qui précèdent. <p>Elle dispose, d'une manière générale, d'une pleine capacité juridique pour accomplir tous les actes et opérations ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou qui seraient de nature à faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement, la réalisation de cet objet.</p> <p>Elle peut exercer toute opération civile et commerciale, financière, mobilière, immobilière, foncière et de recherche susceptible de favoriser directement ou indirectement la réalisation de sa finalité sociale, et participer à une telle activité de quelque manière que ce soit.</p> <p>Elle peut s'intéresser par voie d'association, d'apport, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations ou entreprises dont l'objet est identique, analogue ou connexe au sien ou susceptible de favoriser les activités économiques et/ou sociales décrites ci-avant.</p> <p>La Société ne peut assumer des missions au sein d'autres personnes morales, en qualité d'organe ou non, ou encore, constituer des sûretés, que</p>
-----------------------------------	---

	<p>dans le respect du but et de l'objet qu'elle s'est fixés.</p> <p>Elle peut également favoriser les activités économiques et/ou sociales des personnes susmentionnées par une prise de participation(s) à une ou plusieurs autres Sociétés et plus généralement notamment par ce biais, mener toutes activités accessoires ou connexes à celles énumérées ci-avant.</p> <p>Au cas où la prestation de certains actes serait soumise à des conditions préalables d'accès à la profession, la Société subordonnera son action, en ce qui concerne la prestation de ces actes, à la réalisation de ces conditions.</p>
<p>3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur</p>	<p>Benjamin Segers Bertrand Deneyer Bertrand Van der Haegen Céline Lefebvre Damien Demunter David Lumens Jean-Christophe Merckx Jimmy Tanghe Lionel Van der Haegen Luc Vandensteene Mathieu Carlier Nadia Messaaoui Paul-Emile Lefebvre Renaud Leger Robin Van Leemput Simon Mees</p>
<p>4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires</p>	<p>Néant</p>
<p>5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur</p>	<p>La société est administrée par un organe collégial dénommé conseil d'administration et composé des personnes suivantes, nommées jusqu'à l'assemblée générale ordinaire prévue en juin 2022 :</p> <ul style="list-style-type: none">a) Nadia Messaaouib) Benjamin Segersc) Damien Demunterd) Bertrand Deneyere) Bertrand Vander Haegenf) Robin Van Leemputg) Paul Emile Lefebvreh) Renaud Léger

5.2 Identité des membres du comité de direction	Néant
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière	<ul style="list-style-type: none"> • Financial Synergy Project Scs, représentée par Benjamin Segers (adm délégué) • Damien Demunter (adm délégué)
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	<p>Le conseil d'administration effectuera sa mission à titre gratuit.</p> <p>Le(s) administrateur(s)-délégué(s) seront rémunérés, une provision annuelle de 10.890 eur est prévue à cet effet. Aucune pension, retraite ou autre avantage n'est provisionné.</p>

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	Néant
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées aux points 3 et 5, ou avec d'autres parties liées	Néant
9. Identité du commissaire	Néant

B. Informations financières concernant l'émetteur

1.Comptes annuels des deux derniers exercices	La société a été constituée le 22/02/2022. Elle n'a donc pas encore arrêté de comptes annuels. Le premier exercice social sera clôturé le 31 décembre 2022.
---	---

2. Fonds de roulement net	Le fonds de roulement net actuel n'est pas encore suffisant pour couvrir les coûts de développement du projet de la société ou les pertes engendrées par le projet d'ici à ce que celui atteigne éventuellement un seuil de rentabilité. Ceux-ci seront, pour une très grande partie, couverts au cours des douze prochains mois grâce aux apports des coopérateurs, notamment via la présente offre publique.
3.1 Capitaux propres	Un montant total de Vingt-quatre mille (24.000) euros a été souscrit et libéré lors de la constitution de la société le 22/02/2022 pour former les capitaux propres de la société. Aucun autre apport n'a eu lieu depuis lors.
3.2 Endettement	Bière à la ferme n'est pas encore endettée au moment de la rédaction de la présente note d'information.
3.3 Date prévue du break even	Compte tenu du plan financier actuel, l'équilibre opérationnel est prévu en 2024.
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	Néant

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

<u>A. Description de l'offre</u>	
1.1 Montant minimal de l'offre	Le montant minimal de l'offre est fixé à deux-cent nonante mille (290.000) euros. En-dessous de ce plancher les coopérateurs seront remboursés de leur investissement.
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur	Chaque investisseur doit au moins souscrire et libérer une action, dont le prix de souscription est égal à deux-cent cinquante 250 euros.
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur	Néant

2. Prix total des instruments de placement offerts	La présente offre d'instruments de placement est réalisée dans les limites de l'article 10, § 1er, 1°, 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. Dans le cas d'espèce, elle ne pourra en aucun cas dépasser un prix total de cinq millions (5.000.000) d'euros, étant entendu que la société ouvrira dans le futur des offres permanentes pour d'autres projets à développer.
--	--

3.1 Date d'ouverture de l'offre	L'offre est ouverte en date du 21/03/2022.
3.2 Date de clôture de l'offre	L'offre est ouverte jusqu'au 31 Août 2022 inclus. Les formulaires de souscription et les virements bancaires doivent en tout état de cause être parvenus à la société avant le 31 Août 2022. L'offre peut être clôturée prématurément si le montant cité au point 1.1 de la présente partie III, A est atteint. Une autre offre d'actions pourra ensuite être ouverte en vue d'une extension du projet actuel ou de nouveaux projets.
3.3 Date d'émission des instruments de placement	Toute personne intéressée est invitée à remplir le formulaire disponible sur le site internet de la société (bierealaferme.be). Un e-mail lui sera ensuite envoyé avec les coordonnées bancaires qui lui sont nécessaires pour procéder à un virement bancaire. Si le prix de souscription n'est pas parvenu à la société dans les 30 jours ouvrables de l'invitation à payer et en tout cas avant la date de clôture de l'offre, la souscription sera réputée caduque. La demande de souscription, matérialisée par le remplissage du formulaire, est révocable à tout moment tant que l'investisseur n'a pas procédé au virement du montant de la souscription souhaitée. Les actions nominatives seront émises, à la suite d'une décision du conseil d'administration en ce sens, et un e-mail de confirmation sera envoyé aux investisseurs. L'investisseur 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 nouvel investisseur, les fonds qu'il aurait versé lui

	<p>seront retournés dans les sept jours du refus sans intérêts et sans frais.</p>
<p>4. Droit de vote attaché aux actions</p>	<p>Le capital est représenté par des actions de 2 classes :</p> <p>Classe A : représente une voix (96) Classe B : représente une voix (6)</p> <p>La classe A étant la classe réservée à tout actionnaire et conférant le droit de vote et un droit au dividende conformément aux statuts. La classe B étant la classe réservée à certains actionnaires-fondateur dénommés « Garant », tous individuellement garant du maintien de la finalité sociétale et de l'objet de la société, conférant un droit de vote dans les conditions prévus aux présents statuts, mais ne conférant pas de droit aux dividendes.</p> <p>Les décisions sont en principe prises à la majorité absolue des voix en assemblée générale sauf disposition légale ou statutaire prévoyant une majorité renforcée.</p> <p>Toutefois, chaque actionnaire peut prendre part au vote à l'assemblée générale pour un maximum de dix pourcent (10%) des voix.</p>
<p>5. Modalités de composition du conseil d'administration</p>	<p>La Société est administrée par plusieurs administrateurs A et/ou B, nommés par l'Assemblée générale, pour une durée de trois années, renouvelable annuellement par tiers.</p> <p>Le nombre d'administrateurs est compris entre trois et neuf personnes, actionnaires ou non. Les administrateurs sortants sont rééligibles.</p> <p>Les administrateurs sont révocables à tout moment et sans motif. En aucun cas, une indemnité de départ ne peut être allouée à un administrateur sortant.</p> <p>En cas de vacance d'un poste d'administrateur par suite de décès, démission ou autre cause, les administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement en respectant les règles de représentation décrites ci-avant. Dans ce cas, l'Assemblée générale, lors de sa prochaine réunion, confirme ou non le mandat de l'administrateur coopté. L'administrateur désigné et confirmé dans les conditions ci-dessus termine le mandat de son prédécesseur, sauf si l'Assemblée générale en décide autrement.</p>

5. Frais à charge de l'investisseur	La société ne chargera aucun frais à l'investisseur pour la souscription de nouvelles actions. En outre, la société ne chargera aucun frais à l'investisseur pour la sortie ou le transfert d'actions (étant entendu que toute sortie se fait aux modalités prévues dans les statuts et aux points 4 et 5 de la partie I de la présente note d'information).
-------------------------------------	--

B. Raisons de l'offre	
1. Utilisation projetée des montants recueillis	Les montants recueillis lors de la présente offre seront destinés à la création de la cooperative « Biere a la ferme ». Si les montants recueillis sont suffisants, ils seront utilisés pour acheter et installer une micro-brasserie au sein de ma ferme, permettre le démarrage de la production de bières et installer les premiers plan d'houblon. Dans le futur, d'autres offres seront ouvertes pour permettre le financement d'autres projets à développer par la société tels que entre autres la création d'une houblonnière et d'une micro-malterie.
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser	- Achat et installation de matériel Brassicole 85.000 EUR - Autres besoins divers (frais de constitution, immobilisation incorporelles, immobilisations financières, stock initial, trésorerie minimale, frais de lancement, etc.) : 205.000 EUR Total des besoins : 290.000 EUR
3. Futures émissions d'actions	Les futures émissions seront réalisées compte tenu de l'évolution du plan d'investissement de la coopérative. Le conseil d'administration se réunira dans ce cadre pour procéder à de nouvelles émissions d'actions nominatives.

Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement	Actions nominatives dans la société coopérative Classe A Classe B
2.1 Devise des instruments de placement	Euros
2.2 Dénomination des instruments de placement	Actions de la coopérative

2.3. Prix de souscription	250 EUR
3. Date d'échéance et modalités de remboursement	Aucune date d'échéance n'est attachée aux actions. Les modalités de remboursement par la société, en cas de retrait, sont détaillées dans la partie I, points 4 et 5.
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	En cas d'insolvabilité, le remboursement des actions n'aura lieu qu'après le paiement de toutes les dettes, charges et autres frais.
5. Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement	Le régime de cessibilité des actions est prévu à l'article 10 des statuts de la société. Une cession à un tiers peut être autorisée par l'organe d'administration si le tiers remplit les conditions d'admission.
6. Politique de dividende	Le dividende octroyé aux coopérateurs ne peut en aucun cas dépasser 6% du prix de souscription des actions, après retenue du précompte mobilier. Toute distribution de dividendes est décidée par l'assemblée générale. Aucune politique de dividende spécifique n'a été arrêtée à l'heure actuelle. Pour plus d'informations, consultez également la partie I, points 4 et 5, de la présente note d'information.
7. Date de la distribution du dividende	Cette date sera déterminée par l'assemblée générale lors de la décision éventuelle de procéder à une distribution de dividendes.

Partie V : Autres informations importantes

Résumé de la fiscalité	Un précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les dividendes. Les particuliers assujettis à l'impôt des personnes physiques sont toutefois exonérés de précompte mobilier sur la première tranche de 416,50 euros de dividende. Pour l'année de revenus 2020, exercice d'impôts 2021, le montant de l'exonération s'élève à 800€. Certaines exonérations d'impôts, récupérations ou réductions ('tax shelter') existent toutefois : voir le site du SPF Finances (https://finances.belgium.be/fr/particuliers).
Statuts de la société	Les statuts de la société peuvent à tout moment être consultés sur le site internet de la société : bierealaferme.be Vous pourrez également y trouver d'autres informations sur les activités de la société.

<p>Plainte concernant le produit financier</p>	<p>En cas de remarques, suggestions ou plaintes, vous pouvez vous adresser aux administrateurs délégués, à l'adresse <i>Place rue de Termuninck 4</i> à 7850 Enghien. Si vous n'obtenez pas satisfaction, vous pouvez contacter le Service médiation des consommateurs (North Gate II, Bvd du Roi Albert II 8 Bte 1 à 1000 Bruxelles, 02/702.52.20, contact@mediationconsommateur.be)</p>
--	---