Note d'information relative à l'offre de prise de part de classe B de la Brasserie de la Lesse

Le présent document a été établi par Brasserie de la Lesse SC.

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

La présente note d'information date du 13/06/2025.

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 ainsi que des avantages en nature lors d'achats en direct à la Brasserie de la Lesse

L'émetteur estime que les principaux risques, spécifiques à l'offre concernée et leur effet potentiel

sur l'émetteur et les investisseurs sont les suivants :

Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :	La Brasserie de la Lesse, comme toute autre entreprise fait face à plusieurs risques. Ces risques, nous les connaissons et pouvons agir de façon à les minimiser et veiller à ce qu'ils ne représentent pas un danger. <u>Risque lié au secteur Horeca et à la difficulté de trouver du personnel</u>. Le secteur Horeca est en souffrance, essentiellement par la difficulté de trouver du personnel et surtout, une fois engagé, à le garder. Nous avons analysé la situation et il ressort qu'un des facteurs principaux de ce désintérêt est un rythme de travail mal adapté à la vie privée et notamment les services coupés qui, comme le nom l'indique, découpent la journée de travail en deux périodes : service du midi et service du soir. En connaissance de cette problématique, nous avons opté pour des horaires d'ouverture plus en phase avec cette réalité et permettant des horaires continus en semaine, limitant les éventuels services coupés le week-end. De plus, notre modèle coopératif sera également garant de meilleures conditions de travail et une écoute accrue des besoins du personnel. <u>Risque lié à la fréquentation et au remplissage</u>. Toute entreprise commerciale et touristique de surcroît, est confrontée au risque de l'absence de clientèle ou du trop peu de fréquentation. C'est bien entendu le cas pour nous, mais plusieurs éléments nous permettent d'envisager ce risque sereinement. Nous avons démarré nos activités touristiques il y a maintenant 6 ans, en proposant d'abord des visites de notre brasserie. La fréquentation a été en constante augmentation pour atteindre plus de 3500 visiteurs en 2024. En 2020, nous avons ouvert une terrasse et un bar ouverts essentiellement l'été, qui ont vu eux aussi leur fréquentation augmenter au fil des ans. Nous avons donc une bonne connaissance du potentiel de notre activité, et qui sera un plus à ce qui existe déjà et sur lequel nos budgets prévisionnels s'appuient. Les demandes pour manger, privatiser une salle, organiser une réception… sont déjà fréquentes et nous devons jusqu'ici les décliner faute de possibilité. Nous pourrons répondre et développer cet aspect une fois les transformations du bâtiment achevées pour ouvrir un vrai espace Horeca. <u>Risque lié au marché de la bière artisanale et de l'alcool en particulier</u>. L'essor des micro-brasseries et l'effet de mode qui y était lié est passé. Beaucoup de nos confrères diminuent leurs activités, voient leurs volumes diminuer ou déclarent faillite. Le contexte lié à la production de bière n'est pas rose et cela représente un risque pour la Brasserie de la Lesse. Nous sommes implantés depuis 2011, juste avant l'effet de mode qui a parcouru le monde brassicole. Notre modèle, basé sur la résilience dès sa création, a fait que jusqu'ici, et malgré les crises, notre chiffre d'affaires a été en constante augmentation. Notre bilan annuel fait apparaître des bénéfices

	depuis quelques années. Cette augmentation de chiffre d'affaires est étroitement liée aux activités de ventes en direct. Avec ce nouveau projet Horeca, nous estimons que nous allons augmenter encore les possibilités de valorisation de nos produits sur place, ce qui renforcera notre structure. <u>Risque lié aux coûts de l'énergie</u>. On l'a vu ces dernières années, le prix de l'énergie est volatile et peut représenter un risque pour notre projet. Depuis sa création, l'économie d'énergie est au centre de nos préoccupations et nous agissons à la source pour éviter les pertes. Ainsi, notre futur bâtiment sera bien isolé et nous utiliserons les ressources à notre disposition. Chaudière à bois (déjà existante dans la partie brasserie), installation photovoltaïque (déjà existante) et pompe à chaleur, alimentée par nos panneaux. Ce système nous rendra moins dépendant des sources d'énergie externes. Moins de consommation et plus d'autoproduction. <u>Risques liés à la concurrence</u>. Implantée dans une région touristique où les offres sont déjà nombreuses en termes de restaurants, il y a un risque lié à la concurrence. Pour mitiger ce risque, nous nous distinguerons de nos concurrents directs. Notre projet s'inscrira dans une démarche plutôt unique dans le coin, faire la part belle aux produits locaux et de saison, avec une carte limitée, dans des prix abordables. De plus, nous constatons que les gens viennent à nous également (et surtout) pour la brasserie attenante et la découverte de nos bières. Proposer des plats à base de celles-ci et ancrer ce lieu dans une démarche de découverte de notre brasserie renforcera son attrait et nous distinguera d'une éventuelle concurrence avec les restaurants plus classiques de la région.
Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :	La coopérative a obtenu deux subventions les années précédentes : deux primes à l'investissement pour le bâtiment et le matériel qu'elle détient (montant de 36.243,07€), et un subside pour étudier le projet de diversification (de la Ministre de l'économie sociale, pour un montant de 75.000€). La coopérative ne dépend pas de subventions quelconques pour ses activités quotidiennes.
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	Le principal risque en termes de gouvernance est le risque de démission ou départ des personnes ressources (dans la gestion, AG et CA). Comme dans beaucoup d'entreprises, la disparition des personnes ressources et/ou porteuses peut représenter un risque pour la continuité et la pérennité de l'entreprise. Ce risque est toutefois mitigé car : - notre fonctionnement interne est que chaque tâche opérationnelle peut être effectuée par au moins deux personnes différentes (pas de dépendance immédiate à une personne seule), - une bonne communication est toujours garantie au sein du

	Conseil d'administration, - les membres du CA (de même que le personnel) sont en place depuis plusieurs années et nous nous efforçons d'assurer une qualité d'emploi incitant nos collaborateurs à rester avec nous (cadre de travail, communication, aménagement des horaires, écoute des besoins, etc.).
Autres risques :	Néant

Partie II : Informations concernant l'émetteur.
A. Identité de l'émetteur

1.1 Siège social et pays d'origine	4, Rue du treux, 5580 Rochefort, Belgique
1.2 Forme juridique	Société coopérative
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	0835.403.392
1.4 Site internet	http://www.brasseriedelalesse.be/
2. Activités de l'émetteur	La Brasserie de la Lesse brasse de la bière artisanale de grande qualité grâce à des matières premières belges et 100% bio et un savoir-faire reconnu. Véritable brasserie ancrée dans le XXIème siècle, elle travaille selon les piliers du développement durable, en prenant en compte les enjeux économiques, environnementaux et sociaux de son époque. Nous souhaitons diversifier notre offre en créant un bistro-resto (cuisine simple, abordable, locale et de saison) et un espace polyvalent (réunions, expos, concerts, conférences, ateliers, etc.).
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur et hauteur (en pourcentage du capital).	W.Alter, ex-SOWECSOM, Société Anonyme d'Intérêt Public, BE0455.653.441, détient 40,27% du capital au 31/12/2024.
4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.	Les opérations conclues avec W.Alter depuis la création de la coopérative sont les suivantes : - octroi d'un crédit de 400.000€ par la SOWECSOM en 2016 pour l'achat du bâtiment où la coopérative est établie et pour son aménagement, - octroi d'un crédit de 200.000€ par W.Alter en 2021 pour la construction d'un nouveau bâtiment de stockage et d'un auvent, et - octroi d'un crédit de 134.704,29€ par W.Alter en 2023, dont 52.428,62€ pour l'installation de 100 panneaux photovoltaïques et 82.275,67€ pour

	l'achat de 2 cuves et d'un terrain de 17 ares.
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.	Au jour du dépôt de la présente note, les administrateur·rice·s de la coopérative sont les 7 personnes suivantes : Bailly Philippe, Buysse Norbert, Cadiat Christophe, Camberlin Frédéric, Collard Julien, Dufey Vincent, et Vennat Cécile.
5.2 Identité des membres du comité de direction.	Il n'existe pas de comité de direction.
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	Julien Collard.
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.	Les mandats d'administrateur·rice·s sont non rémunérés, conformément à l'article 19 des statuts de la coopérative. Le mandat d'administrateur-délégué est lui rémunéré (rémunération de 64.585,73€ brut en 2024).
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.	Les personnes visées au 4° n'ont pas fait l'objet de condamnations visées 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.
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	Il n'existe pas de conflits d'intérêts entre l'émetteur et des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur, des parties liées autres que des actionnaires, ou des membres de l'organe légal d'administration, du comité de direction ou des organes de gestion journalière de l'émetteur.
9. Identité du commissaire aux comptes.	Il n'y a pas de commissaire aux comptes.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	Voir annexes pour les deux derniers comptes annuels approuvés par assemblée générale. Les 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 31/3/2025, le fonds de roulement net est de 434.105,57€. Notre fonds de roulement est largement suffisant pour notre activité actuelle. Ce fonds de roulement est suffisant pour la poursuite de nos activités.

	La présente levée de capitaux vise à renforcer notre fonds de roulement pour porter notre nouveau projet avec la création d'un espace Horeca et polyvalent.
3.1 Capitaux propres.	Au 31/3/2025, les capitaux propres de la coopérative s'élèvent à 877.971,73€. Le ratio de solvabilité (montant de fonds propres divisé par le total du bilan) permet d'estimer la proportion des fonds propres par rapport aux fonds étrangers. Pour la coopérative, il est de 51% au 31/3/2025.
3.2 Endettement.	L'endettement de la coopérative au 31/3/2025 s'élève à 849.911,80€. Cela inclut une dette financière long terme de 696.591,17€
3.3 Date prévue du break-even.	L'équilibre financier est atteint. La coopérative était en bénéfice en 2023 et 2024 et a un bénéfice reporté de 34.291€ au 31/12/2023.
3.4 Date à laquelle la valeur comptable des parts équivaut à la valeur nominale.	Atteint, la valeur comptable des parts est supérieure à la valeur nominale de la part au 31/12/2024.
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.	Il n'y a pas de 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.

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

A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	Pas de montant minimal.
2.1 Destinataire de l'offre	Investisseur·se retail sur le territoire belge.
2.2 Montant minimal de souscription par investisseur.	250€ pour une action de classe B.
2.3 Montant maximal de souscription par investisseur.	Aucun.
2.4 Droit de vote attaché aux parts.	Conformément aux articles 26 à 28 des statuts de la coopérative, un droit de vote est attaché aux parts émises avec la présente levée de fonds. Lors de l'assemblée générale de La Brasserie de la Lesse, les décisions sont prises moyennant double majorité : - la majorité de l'ensemble des voix (une personne = une voix), et

	- la majorité au sein de chaque classe d'actions où alors chaque coopérateur·rice d'une classe a une voix par action libérée de cette classe. En cas de modification des statuts, conformément à l'article 28 des statuts : - l'objet des modifications proposées doit être porté à l'ordre du jour. Cette assemblée ne peut délibérer valablement que si les coopérateur·rice·s présent·e·s ou représenté·e·s réunissent 3/4 des actions de la coopérative, - si la condition de quorum n'est pas remplie, une seconde assemblée est réunie dans le mois qui suit celui de la première réunion, avec le même ordre du jour. Cette assemblée délibère valablement quelle que soit la portion des actions représentées, - toute modification n'est admise que si elle réunit la double majorité de 3/4 des voix pour lesquelles il est pris part au vote et de 3/4 de l'ensemble des voix au sein de chaque Classe d'actions.
3. Prix total des instruments de placement offerts.	200.000€
4.1 Date d'ouverture de l'offre.	13/06/2025
4..2 Date de clôture de l'offre.	12/06/2026. La coopérative se réserve toutefois la possibilité de clôturer prématurément l'offre.
4.3 Date d'émission des instruments de placement.	Au fur et à mesure des souscriptions, après réception du paiement et dès qu'il y a libération totale de l'action, le Conseil d'administration valide la souscription et met à jour le registre des coopérateur·rice·s en indiquant la date de l'émission de l'instrument.
5. Modalités de composition du Conseil d'administration.	Conformément à l'article 15 des statuts de la coopérative : - le Conseil d'administration est composé d'un nombre impair de membres, de 3 à 9 membres, personnes physiques ou morales, coopérateur·rice·s ou non, nommé·e·s par l'Assemblée générale (actuellement 7 personnes), - l'Assemblée générale élit les administrateur·rice·s dans des listes présentées par les actionnaires de

	Classe A et de Classe B : les actionnaires de chaque classe d'actions ont le droit de faire désigner un·e administrateur·rice, - si un·e administrateur·rice est présenté·e ou désigné·e en raison de sa qualité d'actionnaire d'une Classe, la perte de cette qualité entraîne automatiquement et de plein droit la renonciation à sa candidature ou la révocation de son mandat, - en cas de vacance d'une ou de plusieurs places d'administrateur·rice·s, les administrateur·rice·s restant·e·s ont le droit d'y pourvoir provisoirement.
5. Frais à charge de l'investisseur.	Il n'y a pas de frais à charge de l'investisseur·se.
6. Allocation en cas de sursouscription	En cas de sursouscription, les dernier·ères arrivé·es seront remboursé·es intégralement.

B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis.	Les montants qui seront collectés avec la présente offre d'un total de 200.000€ seront alloués à la réalisation d'investissement en vue de développer un pôle Horeca et touristique autour de la brasserie.
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	La levée de fonds permettra de financer le projet précité et plus particulièrement les postes suivants (montants estimatifs sur la base du cahier des charges établi par les architectes en charge de la réalisation du projet) : - frais de déménagement et d'aménagement temporaire, location de containers et planchers, équipement scénique et finitions pour 115.000€ (budget pour assurer la continuité des activités durant les travaux), - rénovation du bâtiment dont la coopérative est déjà propriétaire et où établir l'espace Horeca (gros œuvre, isolation, châssis, toiture, électricité, chauffage, plomberie, etc.) : 632.000€, - aménagements intérieurs, finitions : 83.000€, - aménagement et achat d'une cuisine professionnelle : 70.000€.
3. Autres sources de financement pour la	La présente offre ne suffit pas au financement du

réalisation de l'investissement ou du projet considéré	projet de création et aménagement d'un espace Horeca et polyvalent. Le solde du financement de 700.000€ sera trouvé via des prêts bancaires (avec garanties hypothécaires) et éventuellement des prêts de particuliers (prêts coup de pouce). Si jamais la levée de fonds ne permet pas de récolter le total souhaité de 200.000€, la coopérative aura recours au prêt. Actuellement, la coopérative n'a pas d'engagement définitif d'une banque. Elle a rentré des dossiers chez : Crédal, W.Alter et F'in Common.
4. Pour plus d'information vous pouvez demander à consulter le plan financier en adressant votre demande à l'adresse email info@brasseriedelalesse.be	

Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts
A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	Les instruments de placements offerts sont des actions, plus particulièrement des parts de classe B « coopérateur·rice·s ».
2.1 Devise des instruments de placement.	Euros
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Actions de Classe B : Actions de coopérateur·rice·s B (« *Actions de Coopérateur·rice·s B* ») réservées aux personnes physiques ou morales soutenant la coopérative : - qui soutiennent la coopérative, en assument les contraintes, en partagent les valeurs et adhèrent à la mission, - qui sont agréées en cette qualité par l'organe d'administration. *NB : Il existe également des parts de Classe A « Actions de garants » qui ne font pas l'objet de la présente offre.*
2.3 Valeur de souscription des instruments de placement.	250€
2.4 Valeur comptable de la part au 31/03/2025	374€ sur la base des comptes non approuvés au 31/03/2025 (soit le total des capitaux propres à cette date / 2.348 parts)
2.5 Risque de fluctuation du prix du titre :	Oui. Conformément à l'article 14 des statuts de la coopérative, le remboursement des parts se fera au prix déterminé par l'organe d'administration à la date de la démission

	(indépendamment de celle de son acceptation par l'organe d'administration).
2.6 Plus-value	Les plus-values ne sont pas prévues.
3. Modalités de remboursement.	Conformément à l'article 11 des statuts de la coopérative : - une démission peut porter sur tout ou partie des actions détenues par un·e coopérateur·rice, - une démission ne peut être présentée que dans les 6 premiers mois de l'exercice social, - la démission peut être refusée par l'organe d'administration si elle a pour effet de réduire le nombre des coopérateur·rices à moins de 3 ou si elle a pour effet de provoquer la liquidation de la Brasserie de la Lesse. Par ailleurs : - le·la coopérateur·rice qui démissionne a exclusivement droit au remboursement de sa participation, c'est-à-dire au montant réellement libéré et non encore remboursé pour sa ou ses parts, sans que ce montant ne puisse cependant être supérieur au montant de la valeur d'actif net de cette ou ces parts telle qu'elle résulte des derniers comptes annuels approuvés, - le paiement intervient dans les six mois qui suivent la prise d'effet de la démission, pour autant que les fonds propres de la société consécutifs à cette sortie ne l'empêchent pas de satisfaire aux tests de solvabilité et de liquidité établis par le Code des sociétés et associations. Si tel était le cas, le droit au paiement est de plein droit post posé jusqu'à ce que les distributions soient à nouveau permises. Aucun intérêt n'est dû sur ce montant, et - montant à rembourser est réduit des éventuelles créances certaines et exigibles de la Brasserie de la Lesse sur le·la coopérateur·rice démissionnaire.
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	Conformément à l'article 8 des statuts de la

instruments de placement.	coopérative, toute cession d'actions est soumise aux dispositions suivantes : - les actions de Classe A et B sont, sauf accord préalable de l'organe d'administration, inaliénables entre vifs pendant une période de 36 mois prenant cours à la date de leur souscription ou de leur acquisition, - après la période d'inaliénabilité de 36 mois, toute cession d'actions est soumise à l'agrément préalable de l'organe d'administration (voir article 8.b) des statuts), - en cas de refus d'agrément du·de la candidat·e cessionnaire, le maintien de volonté de céder ses actions, équivaudra à la démission du ou de la cédant·e.
7. Politique de dividende	Conformément à l'article 32 des statuts de la coopérative, elle ne peut allouer un avantage patrimonial à ses actionnaires, sous quelque forme que ce soit et sur le montant réellement libéré, que dans la limite du taux d'intérêt fixé par le Roi pour les coopératives agréées (dividende annuel de maximum 6%). De plus, en cas de réalisation de bénéfice à affecter, le Conseil d'administration émet des propositions qui tiennent compte de l'ordre suivant des priorités : i. constitution de réserves indisponibles, ii. réalisation des objets, buts et finalités, de la coopérative, iii. ristourne accordée au prorata des montants des opérations des coopérateur·rices avec la Brasserie de la Lesse, iv. le cas échéant, versement d'un dividende, v. affectation de l'excédent au fonds de réserve. L'affectation des résultats doit nécessairement respecter l'ordre des priorités précité et le paiement de dividendes ne fait pas partie des priorités de la Brasserie de la Lesse.
8. Date de la distribution du dividende.	La date du paiement des dividendes est décidée par l'assemblée générale, sur proposition de l'organe d'administration.

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 peuvent toutefois déduire le précompte mobilier retenu sur les dividendes pour un montant maximum de 833€ de dividendes (exercice 2025, revenus 2024) par le biais de leur déclaration d'impôt. Ceux-ci peuvent donc récupérer maximum 249,9€ de précompte mobilier retenu (833€ de dividende x 30%)
Plainte concernant le produit financier	En cas de plainte, vous pouvez vous adresser au Conseil d'administration de la Brasserie de la Lesse, rue du treux, 4 à 5580 Eprave. 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).
Droit applicable au produit financier	La présente offre d'instrument de placement est régie par le droit belge
Autres	Compte bancaire : BE18 8601 1279 0265 Site internet : www.brasseriedelalesse.be Email : info@brasseriedelalesse.be

Annexes : les deux derniers comptes annuels approuvés et publiés à la BNB (2022 et 2023) ainsi que les comptes 2024 approuvés lors de l'assemblée générale du 5 juin 2024 (non encore publiés).