



## **Note d'information relative à l'offre de prise de parts sociales « ordinaires » par Dynamo Coop**

Le présent document a été établi par Dynamo Coop SCRL FS.

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 06/05/2020.

**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 : | <p>Dynamo Coop est une coopérative immobilière à caractère patrimonial. Les risques sont limités sauf si nos locataires ne savent plus honorer leurs loyers, qu'ensuite nous n'arrivons pas à les remplacer et qu'en définitive nous devons vendre le bâtiment à perte, notamment si le bien est dévalué en cas de crise immobilière ou autres crises. Si cela arrivait, il faut tenir compte du fait que nous diminuons notre endettement au fil du temps et que le risque est réparti sur plusieurs bâtiments.</p> <p>Une mauvaise estimation du budget total des travaux pourrait également entraîner des surcoûts qui auraient un impact sur la rentabilité du projet.</p> <p>Enfin, un changement important de la fiscalité immobilière pourrait avoir un impact sur la rentabilité.</p>   |
| Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :         | <p>Dynamo Coop utilise des financements publics pour développer de nouvelles opportunités. Lorsque nous n'en bénéficions plus, nous supprimons temporairement l'emploi lié au développement, sauf si nos partenaires co-financent cet emploi.</p>   |
| Risques propres à l'émetteur - gouvernance :                  | <p>Dynamo Coop a un chargé de projet unique. Un départ du chargé de projet pourrait mettre la coopérative en difficulté. Nous prévoyons de dédoubler ce rôle à partir de 2021 pour que notre projet ne dépende pas des compétences d'une seule personne.</p> <p>Soulignons cependant que nos administrateurs apportent des compétences importantes et variées (expertise comptable, juridiques, finances, gestion de projet...).</p>  |
| Risque lié à la crise « Covid 19 »                            | <p>Suite à l'obligation de fermeture liée à la crise « Covid 19 », les Ateliers Dony auront été (jusqu'à présent) fermés partiellement pendant 7 semaines. Nous devrions participer aux pertes d'exploitation en abandonnant le 1/3 du loyer pendant cette période. La perte est minime. Le KulturA est contraint de fermer son activité principale de club à durée indéterminée. Les charges fixes du KulturA sont peu nombreuses et composées principalement par le loyer (80% des charges fixes). Le KulturA a 3 ans d'ancienneté et n'a pas eu le temps de se créer des réserves de trésorerie. Le KulturA est actuellement en incapacité de payer ses loyers.</p> <p>Néanmoins, les loyers du KulturA représentent 24% des recettes prévisionnelles de Dynamo coop en 2020. Le remboursement hypothécaire du KulturA représente 10% des charges de la coopérative en 2020.</p> <p>Ensuite, les loyers du KulturA sont composés de bureaux (20%), du Snack des Oiseaux (23%) et finalement du club (57%). Ces différents espaces vont réouvrir à des rythmes différents et jusqu'à présent les bureaux et le snack honorent le versement de leur loyer.</p> |

|                  |  |
|------------------|--|
|                  | <p>Le KulturA jouit d'une grande reconnaissance auprès d'un très large public (15.000 personnes suivent le KulturA via FaceBook). C'est l'outil de diffusion d'une trentaine de collectifs organisateurs de concerts, ils n'abandonneront pas leur club. Nous soutenons d'ailleurs le KulturA sur l'organisation d'une campagne de dons : "Si chaque mois vous nous soutenez à hauteur du prix d'une bière, votre KulturA sera sauvé !".</p> <p>La crise actuelle renforce en nous la conviction de la nécessité de notre mission, à savoir le soutien immobilier à l'économie culturelle et artisanale locale. Par contre, la crise nous incite à élargir et diversifier notre parc immobilier pour être plus résilient. Il reste évident qu'il est souhaitable que la fermeture complète de certaines activités ne s'éternise pas.</p> <p>De manière générale, un moins bon résultat financier annuel reporte les perspectives de retour à l'équilibre, ce qui n'est pas la priorité de nos coopérateurs qui soutiennent d'abord nos finalités sociales.</p> |
| Autres risques : | Si nous n'atteignons pas nos objectifs de levée de fonds, nos projets seront soit moins ambitieux ou plus lents à se mettre en place. De même, si les opérateurs financiers octroyent de manière très restrictive leurs crédits.   |

## Partie II : Informations concernant l'émetteur.

### A. Identité de l'émetteur

|   |   |
|---|---|
| 1.1 Siège social et pays d'origine  | Quai des Tanneurs 2 à 4020 Liège (B)  |
| 1.2 Forme juridique   | SCRL FS   |
| 1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent   | 633.502.545   |
| 1.4 Site internet   | www.dynamocoop.be   |
| 2. Activités de l'émetteur  | Acquisition, rénovation de bâtiments et mise en gestion auprès de nos partenaires                                 |
| 3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.  | Sowecsom (Brasero), Smart Fondation, Comptoir des Ressources Créatives asbl (CRC)                                 |
| 4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires. | Convention de sortie avec la SOWECSOM (Brasero).  |
| 5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.  | Dechesne Maxime, Barjona Morgado de Moura Marc, Klinkenberg Hugo, Stevens Alexandre, Vieslet Samuel, Jaune Orange |

|  |  |
|--|--|
|  | asbl, Comptoir des Ressources Créatives asbl |
| 5.2 Identité des membres du comité de direction.   | Pas de comité de direction                   |
| 5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.  | Pas de délégué à la gestion journalière      |
| 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. | Aucune rémunération n'est prévue             |
| 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.   | Aucune à la connaissance de l'émetteur       |
| 8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.   | Aucun  |
| 9. Identité du commissaire aux comptes.  | Aucun commissaire aux comptes                |

## B. Informations financières concernant l'émetteur

|   |   |
|---|---|
| 1. Comptes annuels des deux derniers exercices.   | Nos comptes annuels sont annexés et n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.   |
| 2. Fonds de roulement net.  | Actifs circulants au 31/12/2019 = 28 391,02€ - dettes à court terme 27 095,31€ = 1.295,71€  |
| 3.1 Capitaux propres.   | 472 273,24 Euros au 31/12/2019<br><br>Au 31/12/2019, Capitaux propres 472 273,24€ / total bilan 955 114,83€ = ratio de solvabilité 49,5 %, permet d'estimer la proportion des fonds propres par rapport aux fonds étrangers. Plus le ratio est élevé, plus l'organisation est indépendante. |
| 3.2 Endettement.  | 482 841,59 Euros au 31/12/2019  |
| 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 | 2026  |

|   |       |
|---|-------|
| incertaine.   |       |
| 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. | 2029  |
| 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.   | Aucun |

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

#### A. Description de l'offre

|   |   |
|---|---|
| 1.1 Montant minimal de l'offre.                       | Une part, soit 250€   |
| 1.2 Montant minimal de souscription par investisseur. | 250€  |
| 1.3 Montant maximal de souscription par investisseur. | Montant correspondant au prix total des instruments de placement offerts  |
| 2. Prix total des instruments de placement offerts.   | 5.000.000€/an   |
| 3.1 Date d'ouverture de l'offre.                      | 01/06/2020  |
| 3.2 Date de clôture de l'offre.                       | Offre continue  |
| 3.3 Date d'émission des instruments de placement.     | Au fur et à mesure des souscriptions  |
| 4. Droit de vote attaché aux parts.                   | Art.6 des statuts : « Tous les associés ont le droit de participer aux activités de la société, de recevoir un dividende. »<br>Art.24 : « L'assemblée générale se compose de l'ensemble des associés... Elle a seule le droit d'apporter des modifications aux statuts, de nommer des administrateurs et commissaires, de les révoquer, d'accepter leur démission et de leur donner décharge de leur administration, d'approuver les comptes annuels. »<br>Art.28 : « 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. »  |
| 5. Modalités de composition du Conseil d'administration. | Art.15 des statuts : « La société est administrée par un conseil d'administration composé de minimum quatre membres, associés ou non.<br>Les membres du Conseil d'administration sont désignés par l'assemblée générale statuant à la majorité simple. Le conseil d'administration est nécessairement composé de 3 membres qui sont «associés garants». Les autres membres peuvent être désignés parmi les « associés ordinaires » ou des tiers.<br>La durée du mandat des administrateurs est fixée à trois ans.<br>Les mandats sont en tout temps révocables par l'assemblée générale. » |
| 6. Frais à charge de l'investisseur.                     | Aucun  |
| 7. Allocation en cas de sursouscription                  | Des investissements complémentaires sont nécessaires et souhaités par les gestionnaires de nos infrastructures. Ces investissements génèrent une augmentation des loyers proportionnelle.  |

## B. Raisons de l'offre

|   |  |
|---|--|
| 1. Utilisation projetée des montants recueillis.  | Acquérir et rénover des immeubles afin de les mettre à disposition des artistes, artisans et créateurs culturels.<br>La finalité est de soutenir les créateurs en leur fournissant des locaux adéquats à loyer modéré, tout en favorisant le renforcement entre pairs et la solidarité entre les occupants au sein de ces infrastructures.<br>Ces projets immobiliers sont co-construits avec et à la demande d'un partenaire qui identifie des besoins non assouvis par le marché immobilier traditionnel. Ce partenaire gèrera ensuite le bâtiment au quotidien. |
| 2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser. | Nous finançons nos projets grâce à la souscription de parts et aux crédits bancaires (environ 50/50).<br>Pour chaque opportunité, une évaluation de la rentabilité et un plan de financement est   |

|   |  |
|---|--|
|   | réalisé. Ensuite, ces données sont intégrées à notre plan financier prévisionnel.  |
| 3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré | La Sowecsom participe à la capitalisation à hauteur de 200.000€ maximum par projet, pour autant que les parts prises par le reste de la population atteigne également 200.000€. L'emploi de coordination et de développement est financé soit par un dispositif de la Région Wallone (VESTA), soit par nos partenaires principaux (Smart et CRC), tant que nos fonds propres ne nous permettent pas d'être autonome. |
| 4. Pour plus d'information veuillez consulter le plan financier disponible ici : <b>XX</b>      |  |

## Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

|  |  |
|--|--|
| 1. Nature et catégorie des instruments de placement. | Participation au capital d'une Coopérative à responsabilité limitée et à finalité sociale.   |
| 2.1 Devise des instruments de placement.             | euro   |
| 2.2 Dénomination des instruments de placement.       | Part sociale « ordinaires »  |
| 2.3 Valeur nominale des instruments de placement.    | 250€   |
| 2.4 Valeur comptable de la part au 31/12/2019        | 226,3€   |
| 2.5 Risque de fluctuation du prix du titre :         | Le remboursement des parts se fera au prix de la valeur comptable, avec comme limite maximum la valeur nominale des parts.   |
| 2.6 Plus-value                                       | Dynamo ne propose pas la possibilité de plus-value puisque le remboursement des parts est limité à la valeur de souscription des parts.  |
| 3. Modalités de remboursement.                       | Art.13 des statuts : « L'associé démissionnaire ou exclu a uniquement droit au remboursement de sa part sociale, telle 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. 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. »   |
| 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.   | Art.8 des statuts : « Les parts sociales « ordinaires » peuvent être cédées ou transmises à des tiers, à condition que ceux-ci remplissent les conditions d'admission requises par les statuts et ce sous peine de nullité. »<br>Art.9.2 : « Les personnes physiques ou les personnes morales pouvant s'intéresser au but social de la «DYNAMO Coop » par un rapprochement d'activités ou d'intérêts, qui en font la demande et qui sont admises comme associés par le conseil d'administration conformément à l'article 10. La société ne peut, dans un but de spéculation, refuser l'affiliation d'associés que s'ils ne remplissent pas les conditions générales d'admission. »<br>Art.10 : « Le conseil d'administration envisage en réunion toutes les demandes d'admission qui lui sont transmises en vertu de l'article 9.2. » |
| 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 n'est pas fixe. | Voir point 7 ci-dessous.  |
| 7. Politique de dividende   | Politique qui relève de l'AG. Cela nécessite que Dynamo soit bénéficiaire. Les dividendes sont limitées à 6% l'an. Le CA proposera un dividende d'environ 1 % pour compenser l'inflation.   |
| 8. Date de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende.  | Voir point 7 ci-dessus.   |



## 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. <b>Pour l'année de revenus 2020, exercice d'impôts 2021, le montant de l'exonération s'élève à 810€.</b> . |
| Plainte concernant le produit financier | En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à Gérard Fourré, Gerard.Fourre@crc-belgique.be<br>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).                              |