



Parts de Coopérateur B
émis par RESEAU s.c agréée comme ES.

Fiche d'informations action

1. Nature du produit

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 les risques 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 B donne également un droit de vote à l'assemblée générale.

2. Principales caractéristiques du produit

Emetteur :	RESEAU s.c agréée comme ES.
Prix :	Parts de catégorie B = 250 euros.
Types d'actions :	Actions de classe B « Ordinaires »
Politique de dividende :	Le dividende distribué aux associés est modéré suivant les règles CNC ¹ et est lié au préalable de l'attribution d'une réserve que la société affectera aux projets utiles à la réalisation de son objet. La Société 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 en exécution de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d'un Conseil National de la Coopération, de l'Entrepreneuriat Social et de l'Entreprise Agricole. Article 24 des statuts
Droits attachés aux parts :	Chaque action de classe A et B donne droit à une voix. Toutefois aucun actionnaire ne pourra prendre part au vote lors de l'assemblée générale, à titre personnel ou comme mandataire, pour un nombre de voix qui dépasse dix pour cent des voix attachées

¹ CNC : Conseil National de la Coopérative. « Le dividende octroyé aux associés sur les parts du capital social ne peut dépasser 6 pour cent de la valeur nominale (=montant investi) des parts sociales après retenue du précompte mobilier. »

	<p>aux actions présentes ou représentées. Article 19 des statuts.</p> <p>Dans les cas où la décision porterait sur la modification des présents statuts, les décisions de l'Assemblée générale sont prises à la majorité qualifiée (deux-tiers des voix) présentes ou représentées, et en tout état de cause, à la majorité absolue des voix des actionnaires de classe « Garants » et « Ordinaires ».</p> <p>Lorsque la loi exige des quorums spéciaux, celui-ci est également requis au sein de chaque classe A et B.</p> <p>Les décisions au sein du conseil d'administration sont prises à la majorité absolue des voix des administrateurs de la classe A ainsi qu'à la majorité des voix des autres administrateurs.</p> <p>Les détenteurs de parts A sont les garants de la poursuite de l'objet de la société et à ce titre ils disposent du droit de vote dans l'Organe d'administration. Les détenteurs de parts B disposent du droit de vote à l'assemblée générale et peuvent éventuellement être proposés comme actionnaires garants par l'organe d'administration constitué des détenteurs de parts A à l'Assemblée générale et élus à la majorité simple.</p> <p><u>Les détenteurs de parts de classe C ont une voix consultative et non effective à l'AG.</u></p>
Modalités de composition du conseil d'administration :	<p>L'Organe d'administration est administré par plusieurs administrateurs, nommés par l'assemblée générale pour une durée de trois ans, renouvelable de manière illimitée.</p> <p>Le nombre d'administrateurs est compris entre trois et sept personnes. Toutefois, jusqu'à la tenue de la première assemblée générale, le nombre d'administrateur pourra déroger au paragraphe précédent, avec un minimum d'un administrateur. Les administrateurs sortants sont rééligibles.</p> <p>Un président est nommé par l'organe d'administration.</p> <p>Article 12 des statuts.</p>
Autres caractéristiques :	<p>...L'organe d'administration est habilité à édicter un règlement d'ordre intérieur</p>
Valeur de la part au 12/10/2023 :	Part B= 250

3. Description et but de l'offre

Type d'offre :	Vente en souscription.
Montant de l'offre :	450.000€.
Nombre d'actions offertes :	Part B =90
Seuil maximum de parts souscrites par investisseur :	5000 euros par investisseur.

Destinataire de l'offre :	Personnes physiques et morales sur le territoire de la Belgique
Affectation du produit de l'offre par l'émetteur :	<p>La participation au projet de rénovation d'un bâtiment de bureaux, de salles de réunions et de deux appartements.</p> <p>Ci-dessous les travaux qui vont être effectués dans le bâtiment :</p> <p>Mise en conformité normes incendie : 86.909 € Isolation et amélioration de l'enveloppe : 580.800 € Ascenseur et sécurité : 80.259 € Travaux divers chauffage électricité ventilation : 274.428 € Espace numérique : 14.520 € Frais d'architecte : 119.245 €</p> <p>Total estimatif travaux 1.156.162 € à quoi il faut ajouter le remboursement du prêt vendeur (300.000 €) soit 1.456.162 € Solde subvention Europe (1.600.000 € - achat du bâtiment) 506.162 €.</p> <p>Financement Citoyen 450.000 € Financement W.Alter 300.000 € Subside Ureba 178.000 €</p> <p>Total 1.434.162 €</p>
Période de l'offre :	20/06/2024 au 19/06/2025
Allocation en cas de sursouscription :	Remboursement des derniers candidats souscripteurs
Autres caractéristiques de l'offre :	/

4. Description de l'émetteur et chiffres-clés

Brève description de l'émetteur et de ses activités (objet social, historique, activités...)
<p>La société a pour objet, pour compte propre, pour compte de tiers ou en participation, en Belgique ou à l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> -d'acquérir des bâtiments, ou des terrains, afin de les mettre à la disposition d'associations et de collectifs impliqués sur le terrain social, culturel, environnemental, de l'insertion professionnelle, de l'économie, de l'économie sociale et de l'éducation permanente. La société coopérative pourra également occuper ces locaux dans le même objectif ; -de restaurer et rénover ces bâtiments, ou d'aménager ces terrains, avec le souci de mettre en œuvre les techniques et les matériaux les plus respectueux de l'environnement ; -d'affecter tout ou partie des bâtiments qui ne seraient pas occupées par ce type de projets, à du logement ou autre, à loyer modéré ou normal ; -d'organiser ou de favoriser des formations professionnelles dans le cadre de la restauration, la rénovation et l'entretien de ces bâtiments, ou d'aménagement de ces terrains ; -de favoriser les réseaux et échanges avec des projets similaires ou proches au niveau de l'objet social, -de valoriser, d'encourager et d'initier des dynamiques de propriété collective d'initier des projets de type social, culturel, environnemental, d'insertion professionnelle, d'économie,

d'économie sociale ou d'éducation permanente et a pour but principal, dans l'intérêt général, de générer un impact sociétal positif pour l'Homme, l'Environnement ou la Société. L'objet de la société est extensible, dans les limites de la cohérence et le respect de la finalité sociale.

-La société peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet. Elle peut s'intéresser par toutes voies dans toutes sociétés ou entreprises ayant un objet similaire, connexe ou qui soit de nature à favoriser le développement de son entreprise. La société peut aussi assumer des mandats d'administrateurs ou de liquidateur.

-La société n'a pas pour but principal de procurer à ses associés un bénéfice patrimonial indirect. La société peut se porter caution pour d'autres sociétés ou associations.

Chiffres-clés de l'émetteur : (N.A. si start-up)

		Année n-1 (en €)
Bilan	Capitaux propres	(PCN 10/15)
	Endettement	(PCN 17/49 ou total PCN 17 et 42 à 48)
Compte de résultat	Chiffre d'affaires	(PCN 70)
	Total des charges	(Total PCN 60 à 64)
	Amortissements	(PCN 630)
	Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(PCN 9904)

5. Risques de l'investissement

<p>Risque de crédit : 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. En règle générale, on considère qu'une entreprise est solvable dès lors que la part des fonds propres dans le total bilan est égale ou supérieure à 20 %.</p>	<p>L'activité de la coopérative a commencé en novembre 2023. Nous avons signé l'acte authentique le 23 novembre 2023 et à partir de cette date nous percevons des loyers. L'activité sera bénéfique à partir de 2029.</p>
<p>Risque de perte de la totalité du capital investi :</p>	<p>La coopérative Réseau souhaite rendre le public attentif au fait que les placements en parts ne sont jamais sans risques : les investisseurs sont tenus, lors de leur décision d'investissement, de considérer une perte totale de celui-ci.</p> <p>Toutefois, la responsabilité des actionnaires est strictement limitée au montant de leur souscription et ils-elles ne sont ni conjointement ni solidairement responsables des dettes éventuelles de Réseau SC. En d'autres termes, leur risque maximal est une perte totale de leur investissement.</p> <p>En cas de liquidation, l'actionnaire passe après le créancier dans la répartition du produit de la vente des</p>

	actifs. Une fois le passif apuré, le capital restant peut être remboursé aux actionnaires à concurrence du montant réellement versé ou, en cas d'insuffisance du solde disponible, d'une partie de ce montant.
Risque de liquidité : Le ratio de liquidité général (actifs circulants divisés par dettes à court terme) permet d'estimer la capacité de la structure à régler ses dettes à court terme. Pour une entreprise commerciale, il est jugé correct à partir de 1.	N.A.
Possibilités de remboursement :	Aucun remboursement ne pourra être demandé dans un délai inférieur à cinq années à dater de la souscription. Article 9 des statuts.
Risque de fluctuation du prix du titre :	Valeur égale au montant de la valeur d'actif net des derniers comptes annuels approuvés. L'actionnaire sortant a droit au remboursement de ses actions à une valeur égale au montant de la valeur d'actif net de ces actions telle qu'elle résulte des derniers comptes annuels approuvés. Ce remboursement sera en tout état de cause plafonné au montant réellement libéré et non encore remboursé pour ses actions. Article 9 des statuts.
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	<p>La coopérative RESEAU a été fondée le 20 mai 2022 par 4 personnes physique et une personne morale. C'est une coopérative immobilière sociale qui a été créée dans le but de décharger l'ASBL réseau wallon lutte contre pauvreté de la gestion immobilière. Via une coopérative immobilière nous pouvons participer au développement du logement social à Namur.</p> <p>En vertu de l'article 31 des statuts, la gouvernance de la coopérative est dans les mains de deux administrateurs-fondateurs, Christine Mahy, secrétaire générale de l'asbl RWLP et Stéphane Gérard, directeur de l' AIS Nord-Luxembourg et également président de l'asbl RWLP. Cette situation durera jusqu'à la tenue de la première assemblée générale ordinaire en juin 2024.</p> <p>Les deux autres fondateurs sont également actifs au sein de la sc, l'un étant la cheville ouvrière de la coopérative sous contrat temps partiel (à hauteur de 1 jour par semaine) pour le compte de l'asbl RWLP qui assume la charge financière en attendant que la SC RESEAU soit en mesure d'assumer ce salaire. Le quatrième fondateur assume un rôle de conseiller financier. Un des risques est lié l'âge du conseiller financier et à l'âge de la cheville ouvrière. D'ici 3 ans, ils quitteront la structure. En effet,</p>

	<p>ces personnes se sont engagées pour une durée limitée à la fin des travaux de transformation du bâtiment acquis.</p> <p>Un risque consiste dans le fait d'une indisponibilité prolongée de la cheville ouvrière. Pour pallier à ce risque, nous assurons la transmission des informations et les informations partagées sont également stockées dans un cloud. De cette manière n'importe quel fondateur peut prendre la relève en cas de d'empêchement prolongé de la cheville ouvrière.</p> <p>En raison de la clôture de la mission de la cheville ouvrière à la fin des travaux en 2026, le rôle de coordinateur est assumé avec la perspective d'une passation de compétences c'est-à-dire avec une attention particulière portée à l'archivage de tous les documents.</p> <p>Un des risques est l'essoufflement des deux membres du conseil d'administration. Pour mitiger ce risque, la coopérative compte étoffer le nombre des membres du CA lors de la première A.G. prévue en juin 2024. Nous avons déjà des contacts de deux personnes qui ont une expertise et des connaissances approfondies des problèmes de logement en région namuroise (candidates déjà connues et motivées.</p> <p>Un autre risque est la non scission de la gouvernance des deux instances (asbl RWLP et sc RESEAU) car les deux administrateurs de la sc sont également le président et la secrétaire générale de l'asbl. Ce risque est annihilé par le fait que l'intérêt des deux structures est très proche et l'objectif global est le même à savoir la réduction de la pauvreté. Cependant ces deux structures agissent sur des terrains différents (d'une part l'immobilier et d'autre part l'éducation permanente et lobbying politique).</p> <p>L'intérêt de la création de la coopérative est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'investissement dans des projets immobiliers - L'accès au financement citoyen via des parts de coopératives afin de diversifier les sources de financement et auquel l'ASBL n'a pas accès. - Impliquer une communauté autour du projet de la coopérative.
Risques propres à l'émetteur -	Risque de perte de revenus par absence de paiement de

<p>opérationnels et commerciaux :</p>	<p>loyers. D'une part la sc perçoit un loyer de l'asbl RWLP et le paiement de ce loyer ne sera pas interrompu pendant les travaux car ils seront organisés de manière à ce que l'asbl puisse toujours disposer d'au moins deux tiers des locaux. D'autre part, le paiement des loyers pour l'occupation des deux appartements ne sera interrompu que très brièvement car les travaux concernant les appartements concernent la toiture et la création d'une enclave dans l'appartement 1 ne prendra pas plus de deux mois. Les loyers qui seront payés ultérieurement par l' AIS seront garantis contractuellement même en cas de vide locatif (cette pratique est la norme dans les relations avec les AIS). Les occupants actuels des appartements disposent d'un bail qui peut être interrompu par les deux parties moyennant un préavis de 3 mois.</p> <p>Un contrat a été signé avec les deux locataires des appartements moyennant une notification aux parties 3 mois avant la fin du bail.</p>
	<p>Nous avons répondu à un appel projet de la cellule de relance de la région wallonne mandatée par le plan européen de relance et de résilience. L'appel global était prévu à hauteur de 33 millions d'euros. Nous avons obtenu une promesse de subsides de 1 millions 600 000 euros avec la tva comprise pour l'achat et les travaux du bâtiments sis rue Marie-Henriette 6, 5000 Namur.</p> <p>Dans l'intervalle nous avons un crédit pont de Crédal en attendant le subside du plan de relance européen sur lequel on a une promesse car nous avons signé l'acte authentique le 23 novembre 2023.</p> <p>Un des risques est lié à la complexité administrative du projet et au respect des étapes d'exigences pour l'obtention du subside. A ce jour, nous avons rempli les documents relatifs à l'achat du bâtiment sur lequel il est prévu que nous obtenions 1.093.838 euros. Les documents ont déjà été envoyés et sont en cours d'analyse. Nous aurons la réponse durant le cours du mois de mai. Une promesse de subside a déjà été faite et nous attendons le retour de la responsable de dossier. Le dossier est complet et bien ficelé donc il y a peu de chance que ce subside ne soit pas octroyé.</p> <p>Le solde du subside est de 506.162 euros. Nous sommes contraint par la loi pour cette partie-là de lancer un appel d'offre par marché public. Le risque inhérent à cette procédure est la difficulté de respect des</p>

	<p>obligations en matière d'attribution de marché public.</p> <p>Pour pallier à ce risque, nous avons suivi une formation sur les marchés publics et nous avons demandé l'aide d'un juriste spécialisé en marché public afin qu'il puisse superviser la procédure. Afin de coller au mieux aux exigences de la région wallonne, nous veillerons à utiliser au mieux les canevas disponibles. L'architecte est occupé à travailler sur le cahier des charges qui devrait être finalisé pour fin mars. Suite à cela, le cahier des charges sera soumis à la cellule relance de la région wallonne pour validation et ensuite le lancement de l'appel d'offre.</p> <p>Un des autres risques inhérents à ce subside est le non-respect de la procédure en matière de marché public qui conduirait à des rectifications avec l'administration et avec comme conséquence un retard de respect du timing imposé par l'Europe. Les travaux doivent être terminés pour le 31 août 2026. Cependant, pour pallier ce risque et comme énoncé plus haut, nous sommes pointilleux sur la procédure à adopter et nous nous faisons accompagner par un juriste expert dans le domaine des marchés publics (Maitre Christophe Dubois).</p> <p>L'ASBL va prendre en charge une partie des travaux à hauteur de 478.000 euros. Cela se fera via l'obtention de la subvention UREBA (178.000 euros) qui est octroyé directement à l'ASBL RWLP et le solde des 300.000 euros sera couvert via du don. L'ASBL a répondu à un appel à projet de la Fondation Roi Baudouin qui permettra que les dons soient déductibles fiscalement. Dans le cas où ces deux leviers s'avéraient insuffisants l'ASBL se retournerait vers la solution d'une demande de crédit long terme avec son partenaire historique qui est CREDAL.</p>
Autres risques :	<p>Nous sommes propriétaires du bâtiment depuis le 23 novembre 2023. Il existe un risque de perte de valeur immobilière en cas de sinistre incendie par exemple. Nous avons donc pris les mesures classiques d'assurance « valeur à neuf » du bien sur base d'une expertise immobilière réalisée par un notaire et un expert immobilier agréé.</p>
Date prévue du break-even	<p>Dans le plan financier actuel pas avant 5 ans. Le break even est prévu pour 2029.</p>

Veuillez consulter le plan financier de l'émetteur pour plus d'informations.

6. Frais

Éventuels frais liés aux actions.

7. Résumé de la fiscalité

Précompte mobilier :	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 2024, exercice d'impôts 2025, le montant de l'exonération s'élève à 833€. ²
Autres (tax shelter, etc.) :	[Biffer si non-applicable]
Droit applicable au produit financier :	La présente offre d'instrument de placement est régie par le droit belge.

8. Informations pratiques

En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à info@reseaucoop.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).

Cette fiche d'information est établie à la date du 12/06/2024

RESEAU s.c. Rue Marie-Henriette, 6 5000 Namur RPM 0786.468.872 Tél 0476 96 95 77

² Voir l'avis relatif à l'indexation automatique en matière d'impôts sur les revenus. — Exercice d'imposition 2019, Moniteur belge du 26 janvier 2018 p.6591.