



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'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS 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 rouvrir 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 octroient 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. Éventuelles 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 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. » 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. » 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. 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. La durée du mandat des administrateurs est fixée à trois ans. 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. 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. 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). 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.

Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	Parts de coopérative (actions).
2.1 Devise des instruments de placement.	euro
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Parts sociales « 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.Éventuelles 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. » 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. » 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

<p>Résumé de la fiscalité :</p> <p>Plainte concernant le produit financier</p>	<p>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 810€. .</p> <p>En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à Gérard Fourré, Gerard.Fourre@crc-belgique.be</p> <p>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).</p>
---	--

70	01/10/2019	BE 0633.502.545	12	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	19676.00309	M 1

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À
DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **DYNAMO Coop**
 Forme juridique: Société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale
 Adresse: Quai des Tanneurs N°: 2 Boîte:
 Code postal: 4020 Commune: Liège
 Pays Belgique
 Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Liège, division Liège
 Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0633.502.545

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. 03-07-2015

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du 13-06-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2018 au 31-12-2018

Exercice précédent du 01-01-2017 au 31-12-2017

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

M 2.2, M 6.1.1, M 6.2, M 6.4, M 7.1, M 7.2, M 8, M 9, M 10, M 11, M 12, M 13, M 14, M 15, M 16, M 17, M 18

N°	BE 0633.502.545		M 2.1
----	-----------------	--	-------

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS
ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION
OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

DECHESNE Maxime

Rue Coupée 4
4000 Liège
BELGIQUE

BARJONA MORGADO DE MOURA Marc

Rue Beiroua 132
4000 Liège
BELGIQUE

KLINKENBERG Hugo

Place Vivegnis 28
4000 Liège
BELGIQUE

STEVENS Alexandre

Rue Vivegnis 435
4000 Liège
BELGIQUE

VIESLET Samuel

Rue Mosselman 17
4000 Liège
BELGIQUE

JAUNE ORANGE ASBL

BE 0475.962.073
Quai des Tanneurs 2
4020 Liège
BELGIQUE

COMPTOIR DES RESSOURCES CRÉATIVES ASBL

BE 0895.603.473
Rue Dony 33

N°	BE 0633.502.545		M 2.1
----	-----------------	--	-------

4000 Liège
BELGIQUE

COMPTE DE RÉSULTATS

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	Produits et charges d'exploitation		
	Marge brute d'exploitation (+)/(-)	9900 119.783	116.274
	Dont: produits d'exploitation non récurrents	76A	
	Chiffre d'affaires	70 86.376	88.496
	Approvisionnements, marchandises, services et biens divers	60/61 9.766	7.499
	Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	62 54.527	31.437
	Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630 52.228	47.707
	Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	631/4	
	Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	635/8	
	Autres charges d'exploitation	640/8 12.279	5.127
	Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	649 -16.953	
	Charges d'exploitation non récurrentes	66A	
	Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)	9901 17.702	32.003
	Produits financiers	75/76B 7	122
	Produits financiers récurrents	75 7	122
	Dont: subsides en capital et en intérêts	753	
	Produits financiers non récurrents	76B	
	Charges financières	65/66B 17.423	17.744
	Charges financières récurrentes	65 17.423	17.744
	Charges financières non récurrentes	66B	
	Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)	9903 286	14.381
	Prélèvements sur les impôts différés	780	
	Transfert aux impôts différés	680	
	Impôts sur le résultat (+)/(-)	67/77	
	Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)	9904 286	14.381
	Prélèvements sur les réserves immunisées	789	
	Transfert aux réserves immunisées	689	
	Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)	9905 286	14.381

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-36.227	-36.513
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	286	14.381
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-36.513	-50.894
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	-36.227	-36.513
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8199P	XXXXXXXXXXX	992.796
8169	113.024	
8179		
8189		
8199	1.105.819	
8259P	XXXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXXX	90.532
8279	52.228	
8289		
8299		
8309		
8319		
8329	142.759	
22/27	963.060	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXXXX	1.250
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365	100	
Cessions et retraits	8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	1.350	
Plus-values au terme de l'exercice	8455P	XXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8415		
Acquises de tiers	8425		
Annulées	8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8445		
Plus-values au terme de l'exercice	8455		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525P	XXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8475		
Reprises	8485		
Acquises de tiers	8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8505		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8515		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555P	XXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	28	1.350	

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise

GARANTIES RÉELLES

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Codes	Exercice
9149	
9150	
9161	963.060
9171	513.500
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Dont les engagements importants envers les entreprises liées ou associées

Exercice

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À L'ENTREPRISE ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN DONT CEUX NON SUSCEPTIBLES D'ÊTRE QUANTIFIÉS

Exercice

N°	BE 0633.502.545	M 6.5
----	-----------------	-------

RÈGLES D'ÉVALUATION

REGLES D'EVALUATION DE L'INVENTAIRE - DYNAMO COOP

1. FRAIS D'ETABLISSEMENT

Les frais d'établissement sont pris en charge au moment où ils sont engagés.

2. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Elles sont valorisées à leur prix d'acquisition.

- Utilisation limitée dans le temps (Exemple : frais de recherches et de mises au point, concession, brevets, licences, goodwill et plus-value d'apport). Celles-ci font l'objet d'amortissements linéaires aux taux de 20%.
- Utilisation non limitée dans le temps (Exemple : goodwill, plus-value d'apport, etc.). Des réductions de valeur (et non des amortissements), sont appliquées en cas de dépréciation durable.

3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Elles sont évaluées à leur valeur d'acquisition, de revient, ou d'apport, y compris les frais accessoires.

- Utilisation limitée dans le temps

Les immobilisations corporelles à utilisation limitée dans le temps font l'objet d'amortissements linéaires ou dégressifs aux taux suivants :

Actif Taux Type

Immeubles industriels 4% linéaire

Immeubles 4% linéaire

Installations 20% linéaire

Machines et outillage 20% linéaire

Mobilier et matériel de bureau 33.33% linéaire

Matériel roulant 20% linéaire

Aménagement des locaux 20% linéaire

Les immobilisations en cours (exemple : constructions), sont amorties à partir de l'exercice au cours duquel elles sont achevées.

Les immobilisations corporelles désaffectées ou qui ont cessé d'être affectées durablement à l'activité de l'entreprise, font l'objet d'amortissements exceptionnels pour en aligner l'évaluation sur leur valeur probable de réalisation.

- Utilisation non limitée dans le temps

Les terrains font l'objet de réductions de valeur en cas de moins-value ou de dépréciations durables.

4. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les participations et créances sont inscrites à leur prix d'acquisition déduction faite des montants non appelés. Toutefois, une évaluation individuelle de chaque participation est établie en tenant compte de différents critères tels que la situation, la rentabilité et les perspectives de la société dont une participation est détenue.

Les créances et les cautionnements sont inscrits à leur valeur nominale.

Les moins-values constatées sur les immobilisations financières font l'objet de réductions de valeur selon le prescrit de l'article 66 de l'A.R. du 30/01/2001.

5. CREANCES A PLUS D'UN AN ET A UN AN AU PLUS

Les créances sont reprises à leur valeur nominale.

Les créances font l'objet de réductions de valeur si des risques de non-récupération, de moins-value ou de dépréciations probables existent.

6. STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXECUTION

Les matières premières et fournitures sont valorisées au prix d'acquisition selon

la méthode :

- individualisée

- prix moyen pondéré

- FIFO

- LIFO

- ou au prix du marché à la date de clôture de l'exercice lorsque ce dernier est inférieur à la valeur d'acquisition, conformément à l'article 69 § 1.

Réductions de valeur :

Les réductions de valeur sont appliquées lorsque le coût de revient est supérieur au prix de vente possible.

7. PLACEMENTS DE TRESORERIE ET VALEURS DISPONIBLES

Les composants de ces rubriques sont repris à leur valeur nominale.

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles font l'objet de réductions de valeur en cas de moins-value durable.

8. PLUS-VALUES DE REEVALUATION

Les plus-values de réévaluation sont traitées en conformité avec le droit comptable.

9. SUBSIDES EN CAPITAL

Les subsides en capital sont repris pour les montants reçus. Des réductions échelonnées sont déduites au rythme de la prise en charge des amortissements afférents aux immobilisations pour l'acquisition desquelles lesdits subsides ont été obtenus, et le cas échéant, à concurrence du solde, en cas de réalisation ou de mise hors service de ces immobilisations.

10. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges sont individualisées et tiennent compte des risques prévisibles, conformément à l'article 54 de l'A.R. du 30/01/2001.

Elles font l'objet de reprises dans la mesure où elles excèdent, en fin d'exercice, une appréciation actuelle des risques et charges, en considération desquelles elles ont été constituées.

11. DETTES A PLUS D'UN AN ET UN AN AU PLUS

Les emprunts et les dettes sont évalués à leur valeur nominale. Elles sont majorées, le cas échéant, des intérêts de retard ou d'autres pénalités dues.

12. EVALUATION DES ACTIFS ET PASSIFS LIBELLES EN DEVICES

Les actifs et passifs libellés en monnaies étrangères sont convertis en € d'après les modalités suivantes :

- Créances à un an au plus, placements de trésorerie et valeurs disponibles au cours le plus bas entre le cours historique et le cours acheteur à la date de clôture.
- Dettes à un an au plus, et établissement de crédit : au cours le plus élevé entre le cours historique et le cours vendeur à la date de clôture.
- Créances et dettes à plus d'un an : cours historique.

N°	BE 0633.502.545		M 6.6
----	-----------------	--	-------

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

Extrait du PV du CA du 04/05/2018 : Suite à l'examen de l'usage réel qui est fait des bâtiment de la rue Roture et de la rue Dony, le Conseil d'administration décide de porter la durée de l'amortissement de ces biens à 4% l'an (25 ans) en lieu et place des amortissements à 3,33% l'an (30 ans) qui fut d'application pour les deux premiers exercices de la coopérative. Les travaux importants et les modifications importantes apportées à ces biens suivent le même rythme d'amortissement que le bâtiment lui-même. Dans un souci de simplicité, les amortissements précédemment actés sur ces biens ne sont pas réévalués.

Valeurs EUR

	Codes	2017 2017	2016 2016
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	903.513,85	814.311,74
II. Immobilisations corporelles	22/27	902.263,85	814.061,74
A. Terrains et constructions	22	871.603,85	764.596,94
220000 Terrains - DONY 33	22	28.000,00	28.000,00
220001 Terrains - ROTURE 13	22	20.000,00	20.000,00
221000 Constructions - DONY 33	22	234.122,58	234.122,58
221001 Constructions - ROTURE 13	22	180.000,00	180.000,00
221100 Frais d'acquisition - DONY 33	22	46.437,23	46.437,23
221101 Frais d'acquisition - ROTURE 13	22	33.325,83	33.325,83
221200 Frais de rénovation - DONY 33	22	316.395,81	229.164,72
221201 Frais de rénovation - ROTURE 13	22	81.267,97	24.005,61
221900 Amort. actés s/ DONY 33 (-)	22	(47.859,01)	(22.547,98)
221901 Amort. actés s/ ROTURE 13 (-)	22	(20.086,56)	(7.911,05)
B. Installations, machines et outillage	23	30.660,00	49.464,80
231000 Installations - ROTURE 13	23	53.246,20	61.831,00
231900 Amort. actés s/ install. ROTURE 13 (-)	23	(22.586,20)	(12.366,20)
III. Immobilisations financières	28	1.250,00	250,00
284000 Autres actions et parts	28	1.250,00	250,00
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	176.579,84	260.526,81
V. Stocks et commandes en cours d'exécution	3		
VI. Créances à un an au plus	40/41	72.041,07	79.924,93
A. Créances commerciales	40	30.042,00	2.100,00
400000 Clients	40	30.042,00	
404000 Factures à établir	40		2.100,00
B. Autres créances	41	41.999,07	77.824,93
411900 Compte courant TVA	41	11.999,07	
414100 Subsidés à recevoir	41	30.000,00	65.000,00
416910 Acompte à récupérer sur ROTURE	41		9.824,93
416920 Avance - Le 13 rue Roture asbl	41		3.000,00
VIII. Valeurs disponibles	54/58	103.807,51	179.906,14
550000 Compte courant	54/58	39.900,11	49.328,04
550100 Compte épargne	54/58	60.000,00	126.839,38
551001 Carte prépayée NewB	54/58	1.010,93	792,25
570000 Caisse - Espèces	54/58	2.896,47	2.896,47
580000 Virements internes	54/58		50,00
IX. Comptes de régularisation	490/1	731,26	695,74
490000 Charges à reporter	490/1	731,26	695,74
TOTAL DE L'ACTIF		1.080.093,69	1.074.838,55

Valeurs EUR

	Codes	2017 2017	2016 2016
CAPITAUX PROPRES			
I. Capital	10/15	457.737,03	413.856,12
A. Capital souscrit	10	494.250,00	464.750,00
100000 Capital souscrit	100	494.250,00	464.750,00
	100	494.250,00	464.750,00
V. Bénéfice (Perte) reporté(e)	14	(36.512,97)	(50.893,88)
141000 Perte reportée (-)	14	(36.512,97)	(50.893,88)
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES			
	16		
DETTES			
IX. Dettes à plus d'un an	17/49	622.356,66	660.982,43
A. Dettes financières	17	501.352,75	523.051,72
1. Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées	170/4	501.352,75	523.051,72
173010 Emprunts gar. par sûretés réel. DONY	172/3	501.352,75	523.051,72
173011 Emprunts gar. par sûretés réel. ROTURE	172/3	317.156,54	330.859,58
	172/3	184.196,21	192.192,14
X. Dettes à un an au plus	42/48	78.345,25	63.526,11
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	21.698,97	20.994,75
423010 Empr. Gar. sûr. réel. SOWECSOM - DONY	42	13.703,04	13.233,77
423011 Empr. Gar. sûr. réel. TRIODOS - ROTURE	42	7.995,93	7.760,98
C. Dettes commerciales	44	47.477,40	35.741,85
1. Fournisseurs	440/4	47.477,40	35.741,85
440000 Fournisseurs	440/4	7.878,37	35.690,35
444000 Factures à recevoir	440/4	31.499,03	51,50
446000 Acomptes reçus	440/4	8.100,00	
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	8.168,88	6.539,51
1. Impôts	450/3	282,25	
453000 Précomptes prof. s/ rémunérations	450/3	282,25	
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	7.886,63	6.539,51
454000 ONSS	454/9	1.279,85	
455000 Rémunérations dues	454/9	1.601,78	
456200 Pécule de vacances - employés	454/9	5.005,00	6.539,51
F. Autres dettes	47/48	1.000,00	250,00
489200 Coopérateurs en attente de validation	47/48	1.000,00	250,00
XI. Comptes de régularisation	492/3	42.658,66	74.404,60
492000 Charges à imputer	492/3		6.704,60
493000 Produits à reporter	492/3	42.658,66	67.700,00
TOTAL DU PASSIF		1.080.093,69	1.074.838,55

Valeurs EUR

	Codes	2017 2017	2016 2016
A. Marge brute d'exploitation (+)(-)	9900	116.273,84	68.835,96
Chiffre d'affaires	70	88.496,00	52.133,56
700200 Ventes au comptant	70		3.114,46
702000 Prestations de services	70	19.696,00	15.092,00
703000 Locations DONY	70	48.600,00	33.927,10
703001 Locations ROTURE	70	20.200,00	
Autres produits d'exploitation	71/4	35.276,74	33.937,62
740000 Subsidés d'exploit. et montants compens.	71/4	35.041,34	32.300,00
749110 ATN	71/4	150,00	150,00
749200 Autres produits d'exploitation	71/4		95,00
749900 Exonérations PrP à payer	71/4	85,40	1.392,62
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers	60/61	7.498,90	17.235,22
611140 Loyers et chges loc. s/ voitures	60/61	885,00	
611410 Entretien et rép. - Constructions	60/61	3,72	60,00
611520 Entretien et rép. - matériel	60/61	34,91	
612420 Fournitures de bureau diverses	60/61		30,16
612520 Internet, site, hébergement, mail box	60/61	175,27	121,15
613110 Rétribution tiers Livraison - Transport	60/61	12,31	
613220 Graphistes et publicité	60/61		8.069,10
613230 Comptables	60/61	1.270,92	1.581,70
613240 Architectes	60/61	700,00	
613290 Autres experts	60/61		528,00
613300 Secrétariats sociaux	60/61	631,42	1.721,87
613430 Autres redevances et royalties	60/61		101,70
613500 Assurance incendie et frais généraux	60/61	1.005,53	900,85
613580 Autres assurances	60/61	491,73	486,70
615100 Voyages, déplacements	60/61	1.263,20	7,59
615230 Campagnes de promotion	60/61		2.872,10
615300 Frais de dépôts cptes annuels	60/61	51,23	155,67
615310 Insertions au Moniteur et média	60/61		155,73
615400 Cotisations société	60/61		347,50
616600 Frais de restaurant	60/61	127,15	95,40
616700 Frais de réception	60/61	846,51	
B. Rémunérations, charges sociales et pensions (+)(-)	62	31.437,34	44.393,66
620200 Rémunérations - Employés	62	30.536,44	34.784,64
620221 ATN GSM - Employés	62	150,00	150,00
620600 Petites alimentation et boissons	62	212,71	490,66
621020 Cotisations ONSS sur salaires - employés	62	1.452,97	1.894,74
623000 Assurance-loi, RC & chemin du travail	62	270,16	277,61
623200 Service médical, médecine du travail	62	202,53	256,50
623230 Vêtements de travail	62	105,60	
623290 Autres frais de personnel	62	41,44	
625020 Dotation provision PV - employés	62	5.005,00	6.539,51
625120 Util. / reprise provision PV - employés	62	(6.539,51)	
C. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations	630	47.706,54	37.268,07
630210 Dot. Amort. s/ terrains et constructions	630	37.486,54	24.901,87
630220 Dot. Amort. s/install., mach., outillage	630	10.220,00	12.366,20

Valeurs EUR

	Codes	2017 2017	2016 2016
F. Autres charges d'exploitation	640/8	5.127,20	3.380,72
640050 Précompte immobilier	640/8	4.812,78	3.154,14
640060 Précompte mobilier	640/8	30,20	6,58
640070 Taxe urbaine non-ménage	640/8		220,00
640100 TVA non déductible	640/8	284,22	
III. Bénéfice (Perte) d'exploitation	9901	32.002,76	(16.206,49)
IV. Produits financiers	75/76B	121,78	411,92
A. Produits financiers récurrents	75	121,78	411,92
750000 Produits des immob. Fin.	75	111,85	26,30
756000 Produits financiers divers	75		345,56
758200 Différence sur paiements	75	9,93	40,06
V. Charges financières	65/66B	17.743,63	16.594,24
A. Charges financières récurrentes	65	17.743,63	16.594,24
650000 Intérêts, commissions/fras aff. dettes	65	17.735,77	16.560,65
658100 Différences de caisse	65		0,09
658200 Différences sur paiements	65	7,86	
659000 Frais bancaires	65		33,50
VI. Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	9903	14.380,91	(32.388,81)
X. Bénéfice (Perte) de l'exercice	9904	14.380,91	(32.388,81)
XIII. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	9905	14.380,91	(32.388,81)

Valeurs EUR

	Codes	2017 2017	2016 2016
A. Bénéfice (Perte) à affecter	9906	(36.512,97)	(50.893,88)
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(9905)	14.380,91	(32.388,81)
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	14P	(50.893,88)	(18.505,07)
690000 Perte reportée de l'exercice précédent	14P	50.893,88	18.505,07
D. Bénéfice (Perte) à reporter	(14)	(36.512,97)	(50.893,88)
793000 Perte à reporter	(14)	36.512,97	50.893,88
E. Intervention d'associés (ou du propriétaire) dans la perte	794		
F. Bénéfice à distribuer	694/7		
4. Autres allocataires	697		
HORS BILAN			
020000 Bénéf. de garanties réelles-SOWECSOM	OUT	288.000,00	288.000,00
020001 Bénéf. de garanties réelles-TRIODOS	OUT	225.500,00	225.500,00
021000 Garanties réelles pour compte propre	OUT	(513.500,00)	(513.500,00)