



**Note d'information relative à l'offre des Obligations  
subordonnées à 10 ans (2022-2032) offertes par  
Novacitis SCES Agréée**

Le présent document a été établi par Novacitis Société Coopérative Entreprise Sociale agréée.

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 18/10/2021

**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.**

En achetant ce produit d'investissement, qui est une obligation subordonnée, l'investisseur prête de l'argent à l'émetteur qui s'engage à rembourser le capital investi (hors frais) à l'échéance finale et à payer un coupon annuel. En cas de défaut (par ex. faillite) de l'émetteur, l'investisseur risque de ne pas récupérer les sommes auxquelles il a droit et de perdre le capital investi.

L'émetteur estime que les risques les plus importants pour l'investisseur sont les suivants :

Risques propres à l'émetteur – financiers - opérationnels et commerciaux :	<p>Novacitis est une entreprise coopérative qui développe le projet « La Menuiserie », centre d'entreprises dédié aux acteurs et entrepreneurs pour la transition.</p> <p>En 2020, le projet a consisté en l'acquisition du bien immobilier situé Rue de l'Académie, 53 à 4000 Liège, LA MENUISERIE. En 2021 et 2022, il est prévu son redéveloppement en centre d'entreprises pour la mise en location d'espaces professionnels dédiés à la transition.</p> <p>Ce projet est en préparation depuis mi 2018, et Novacitis a établi et obtenu les éléments administratifs et opérationnels nécessaires à l'acquisition et la réhabilitation de ce bien immobilier (y inclus : notification d'attribution de l'appel à intérêt public pour le site, obtention du permis d'urbanisme, acquisition ferme du bien immobilier, établissement du cahier des charges pour adjudication de travaux). Ce projet est prioritaire dans les activités menées par la coopérative Novacitis, et fait l'objet d'une levée de fonds spécifique en 2021 et 2022.</p>
--	--

Un plan d'affaires et un plan financier détaillé sont établis et décrivent les activités et chiffres clés de la société et du projet La Menuiserie qu'ils permettent de piloter eu égard aux objectifs qu'elle s'est fixé.

Le plan financier 2020-2032 est établi dans la continuité du plan financier validé en AG du 25.05.19.

Le plan financier est établi pour la période de 12 ans – 2020 à 2032. Il comprend les montant réels jusqu'à décembre 2020, les périodes suivantes étant projetées. Il intègre tous les produits et charges prévus dans le cadre de l'acquisition foncière et le développement du projet prioritaire LA MENUISERIE, y inclus les frais liés au développement des services dédiés et au marketing de LA MENUISERIE, ainsi que les activités de consultance réalisées par Novacitis en activité secondaire.

Le bien foncier et immobilier « LA MENUISERIE » sis Rue de l'Académie 53-4000 Liège - est la propriété de la coopérative au XX /12/2020. Ce bien est gardé en propriété long terme par Novacitis, et pour une exploitation envisagée devant les coûts de développement entrepris de minimum 15 ans avant d'éventuels réaménagements conséquents (des charges de maintenance et des charges de remplacement d'équipement sont inclus aux frais d'investissements durant la durée de vie du projet).

Le plan financier inclut un ratio de frais généraux pour les étapes de recherche & développement des projets de Novacitis, pour leur phase de prospection et d'analyse de faisabilité.

Les montants repris au plan financier détaillé sont hors TVA. Il est prévu une affectation de LA MENUISERIE en tant que Centre d'Entreprise ce qui permet d'imputer une TVA à la location mais aussi de récupérer la TVA payée.

La TVA sur les constructions du bâtiment sera financée via les efforts de fonds propres. Une option de financement CT par straight loan sera prévue.

Le plan d'affaire sera adapté et intégrera de nouveaux projets au fur et à mesure des étapes de validation au développement des projets prospectés et portés préalablement pour l'étape d'analyse de faisabilité (notamment un projet d'habitats collectifs).

Cependant les hypothèses retenues peuvent ne pas être confirmées dans la réalité. Un ensemble de risques a été identifié et est repris dans le dossier complet de présentation et du plan d'affaires de La Menuiserie disponible sur le site de Novacitis.

#### Risques financiers

Vu la nature des activités de Novacitis (développement immobilier et service en création de coopératives), des ressources importantes de Novacitis seront consacrées à assurer le développement de son premier projet et à financer sa communication pour réussir ses premières levées de fonds. Seuls des rentrées secondaires de prestations de services sont prévues au plan financier durant les premières années de développement.

Le plan financier prévoit un financement via une levée de capitaux et des emprunts liés au développement du projet LA MENUISERIE.

La structuration du financement du projet LA MENUISERIE développé par Novacitis est composée sur 3 niveaux :

- le capital social de la société coopérative Novacitis souscrit par des organisations, des institutionnels et des citoyen.nes ;
- un financement obligataire subordonné (durée 10 ans) au taux de 1.8% brut pour un montant de 500.000€ ;
- un emprunt hypothécaire pour 2.224.000€ remboursé en 20 ans (Sowecsom/ W.Alter+ banque).

Le financement du projet est porté par la coopérative Novacitis en vue de mener à bien l'acquisition du bien Rue de l'Académie 53 à Liège, et d'en réaliser le développement et l'équipement pour sa mise en exploitation dès 2023.

#### Besoin de financement

Les frais directs au projet, soit l'acquisition, le redéveloppement du site et l'équipement sont estimés à 3.274.700€.

Les frais de développement, de fonctionnement et de personnel sont décrits au chapitre Analyse financière du dossier de présentation de LA MENUISERIE, disponible sur [www.novacitis.be](http://www.novacitis.be).

La levée des capitaux par levée de fonds privés et appel à l'épargne publique est prévue sur la période 2020-2022.

#### Risques liés à l'investissement, return, impact et liquidité

Les risques liés au développement et à l'exploitation du projet LA MENUISERIE peuvent comprendre :

- la fluctuation des prix du marché de la construction ;
- le dépassement des budgets de travaux ( ex : imprévus techniques apparaissant en cours de projet) ;
- décalage de planning et retard sur le délai d'ouverture d'exploitation envisagé ;
- augmentation du taux de vacance d'exploitation ;
- risque d'exploitation dus aux impacts de la situation sanitaire COVID 19 si occurrence sur une longue période.

Les risques financiers rencontrés par la coopérative Novacitis peuvent comprendre :

- un risque de liquidité dû à une levée de fonds insuffisante ;
- une levée de fonds insuffisante impliquant un refus des emprunts bancaires liés.

Devant ces risques, les mesures d'atténuation sont :

- liquidité : contacts avec un opérateur bancaire pour anticipation de flux de trésorerie 2020-2021 devant la levée de fonds ;
- suivis détaillés des budgets et de la ligne de trésorerie ;
- suivis réguliers détaillés avec le bureau d'architecture et les sous-traitants pour les suivis des budgets et les suivis techniques ;
- proactivité commerciale 2020-2021 pour taux de pré-remplissage à 60% à fin du 1<sup>er</sup> semestre 2022 ;
- activation des réseaux des organisations fondatrices et coopératrices de l'entreprise ;
- capacité de modularité et de réaménagement des espaces à vocation commerciale du projet La Menuiserie.

De plus, une étude de marché préalable a été effectuée, laquelle a démontré une forte propension des citoyens à investir dans une société à finalité sociale. Des efforts importants seront entrepris afin d'assurer une communication efficace et réussir les levées de fonds. Les emprunts concernent tous un projet immobilier et sont donc garantis sur celui-ci.

#### Risques opérationnels :

Les risques opérationnels pour la gestion et le développement de l'entreprise et du projet concernent :

- Continuité opérationnelle : Novacitis fonctionne avec une équipe interne structurelle limitée : voir point ci-dessous 'gouvernance'.

#### Risque d'exploitation :

Risque d'exploitation niveau LA MENUISERIE, dus aux impacts de la situation sanitaire COVID 19 si occurrence sur une longue période. La mesure d'atténuation de ce risque consiste en une veille des situations d'exploitation des centres d'entreprises et des espaces de coworking situés en région wallonne et en RBC face aux impacts de la crise sanitaire rencontrée en 2020-2021.

Les mesures d'atténuation de risque comportent pour LA MENUISERIE : une capacité de modularité et de variété des fonctions commerciales, une variété des offres de prix locatifs, et une capacité de réaménagement fonctionnels d'une partie des espaces locatifs prévus dans le projet.

Le modèle économique est le suivant :

- Perception des loyers des espaces professionnels exploités en gestion directe (dès 2023) ;
- Facturation d'honoraires de gestion et de développement de projet entrepreneuriaux (dès 2020) ;
- Facturation de frais de consultance (dès 2020).

	<p>Novacitis a 4 principaux leviers pour assurer ses revenus de 2022 à 2032 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmenter le taux d'occupation global de son site LA MENUISERIE ;</li> <li>- Développer son offre de services en workshops et d'activités ou évènements liés à l'écosystème de LA MENUISERIE et de NOVACITIS ;</li> <li>- Développer ses services de consultance, notamment le conseil en création de lieux immobiliers collectifs ;</li> <li>- Développer de nouveaux projets entrepreneuriaux ;</li> <li>- Développer de nouveaux projets immobiliers (secteur professionnel et secteur habitat).</li> </ul>
<p>Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :</p>	<p>Novacitis ne dépend pas de subventions pour son fonctionnement ou le développement du projet LA MENUISERIE. Il n'existe pas de risque attaché à la perte de subvention.</p> <p>En 2020, une subvention de la Région wallonne - Direction de l'économie sociale a été octroyée dans le cadre des supports aux coopératives en économie sociale développant un projet immobilier, pour un montant maximum de 95.000€ sur 2020-2022. Ce montant sera affecté à des charges de personnel et de frais d'honoraires au projet.</p>
<p>Risques propres à l'émetteur - gouvernance :</p>	<p>Novacitis fonctionne avec une équipe interne structurelle limitée. Un risque de continuité opérationnelle a été identifié et anticipé.</p> <p>Afin d'atténuer ce risque, et au regard du mode de gestion coopératif, il a été mis en place un Bureau composé d'administrateurs et de coopérateurs garants aux compétences complémentaires et de la directrice. Ce groupe est en lien proche avec l'équipe opérationnelle actuelle et en mesure d'anticiper tout besoins en cas de maladie d'un membre de l'équipe opérationnelle exerçant une fonction clé, une incapacité de travail ou en cas de besoin de supports opérationnels ponctuels. Il est organisé un suivi régulier avec ce groupe collégial et le CA, pour une capacité de réactivité agile et proche des réalités rencontrées. Cette modalité de dynamique organisationnelle est un outil concret d'atténuation des risques opérationnels. Le volume de l'équipe structurelle est prévu au plan financier à 2.8 ETP et sa composition est établie au regard des besoins du projet.</p>
<p>Risque de fluctuation du prix du titre :</p>	<p>La valeur d'une part est évaluée en fonction du bilan de l'entreprise et dépend des résultats cumulés. La valeur d'une part peut s'évaluer sous la valeur nominale. Le plan financier de Novacitis prévoit des pertes cumulées durant les exercices 2020 à 2029. Les comptes annuels prévisionnels présentent un résultat positif à partir de 2024 et un premier résultat cumulé positif en 2030. Ce résultat est cohérent avec le principe de capital patient et d'investissement long terme. Le risque de fluctuation à la baisse du prix du titre est donc avéré durant la période 2020-2029.</p> <p>En cas de démission ou exclusion et de donc de demande de remboursement à Novacitis, en aucun cas, la part ne pourra être remboursée à une valeur supérieure à la valeur nominale de la part.</p>

Conflit d'intérêt des banques ou des gros apporteurs de capitaux :	<p>Novacitis souscrita à des emprunts auprès de banques ou d'institutions publiques ou privées qui pourraient être également coopérateurs de l'entreprise. Un conflit d'intérêt entre leur fonction de coopérateur et de prêteur peut surgir.</p> <p>Ce risque est atténué par les statuts de Novacitis conférant aux titulaires des 4 types de parts (A, B, C et D) les mêmes droits et obligations selon le principe « 1 personne = 1 voix » qui limite le pouvoir d'investisseurs importants en assemblée générale.</p> <p>De plus, il est prévu statutairement aux porteurs des parts A - Coopérateurs garants - des droits supérieurs relatifs à la modification des statuts ou du ROI par exemple.</p>
Risques propres aux instruments de placement offerts : Risques liés au caractère subordonné des obligations	<p>Les obligations constituent des obligations directes, inconditionnelles, subordonnées dans le Chef de Novacitis qui ne sont assorties d'aucune sûreté. Elles seront toutes de rang égal (pari passu) entre elles, sans priorité les unes sur les autres et de même rang que tous les autres engagements non couverts par des sûretés et des engagements subordonnés existants et futurs de Novacitis. Les droits et obligations des porteurs d'obligations sont subordonnés à ceux de tous les créanciers non subordonnés de Novacitis. En cas de liquidation de Novacitis ou si une procédure d'insolvabilité ou similaire est engagée contre elle, les obligations seront effectivement subordonnées à toutes ses autres dettes couvertes par des sûretés (le cas échéant) à hauteur de la valeur collatérale couvrant ces dettes.</p>
Risques propres aux instruments de placement offerts : Liquidité et remboursement anticipé	<p>La revente de l'obligation est impossible.</p> <p>Les sommes investies sont immobilisées jusqu'au terme de l'obligation. Le remboursement anticipé ne pourra pas être réclamé par les porteurs d'obligations, même si la situation de l'émetteur devait se détériorer.</p> <p>Novacitis SC se réserve le droit, à tout moment, de racheter ou faire racheter pour son compte tout ou partie des obligations, et d'annuler et/ou de revendre ultérieurement les obligations ainsi rachetées, sans préjudice des dispositions légales applicables. Les obligations ainsi rachetées par Novacitis SC avant leur date de remboursement final, seront remboursées à leur valeur nominale majorée des intérêts dus jusqu'à la date de ce remboursement anticipé.</p>

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

### A. Identité de l'émetteur

1.1 Siège social et pays d'origine	Rue de l'Académie 53 – 4000 Liège, Belgique
1.2 Forme juridique	SCES Agréée
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	684.774.270
1.4 Site internet	<a href="https://www.novacitis.be/">https://www.novacitis.be/</a>
2. Activités de l'émetteur	<p><u>Objet social :</u></p> <p>La société a pour objet, par la création d'un écosystème économique innovant, pour compte propre, pour compte de tiers ou en participation, en Belgique ou à l'étranger :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La dynamisation, l'encadrement, l'hébergement et la promotion de l'entrepreneuriat durable, solidaire et citoyen.</li> <li>• La prestation de tous services ou travaux en vue de participer à la création et au développement d'entreprises durables, solidaires et citoyennes.</li> <li>• L'organisation et la prestation de services mutualisés.</li> <li>• L'aménagement, la gestion et l'animation de lieux affectés à l'économie en transition.</li> <li>• Elle peut accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet, ou qui seraient de nature à en faciliter la réalisation.</li> <li>• Elle peut prendre des participations dans des sociétés afin de réaliser son objet social.</li> <li>• La société peut être administrateur, gérant ou liquidateur.</li> </ul> <p><u>3 activités clés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création et développement de projets entrepreneuriaux coopératifs</li> <li>- Développement et construction d'espaces de vie et de travail</li> <li>- Consultance en projets immobiliers collectifs</li> </ul>
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sowecsom / W.Alter dans le cadre du plan BRASERO en participation au capital (en 2 tranches en 2018 et 2019).</li> <li>- INVEST MINGUET GESTION SA</li> </ul>
4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.	Sortie souhaitée de la Sowecsom / W.Alter du capital par remboursement ou vente au bout de 10 après l'entrée.
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.	<p>Véronique Beauvois  Fabien Boniver  Catherine Caudron  Eric Dewaele, Président  Catherine Hansoul  Michaël Malherbe  Luc Pire  Yvan Pirenne  Nathalie Pirlet  Luc Servais</p>
5.2 Identité des membres du comité de direction.	Hansoul, Catherine, directrice
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	Hansoul, Catherine, directrice
6. Montant global de la rémunération des administrateurs et/ou délégué(s) à la gestion journalière pour le dernier	Mandat gratuit pour les administrateurs



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.	
7. Concernant les personnes visées au point 5.1, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.	Néant.
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	Néant.
9. Identité du commissaire aux comptes.	Pour le Bilan 2020 : Fabien Bonniver, selon le mandat voté en assemblée générale du 18/07/20.

#### B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	Voir en annexe de la présente note. Les présents comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.  Les comptes 2020 sont approuvés par l'assemblée générale du 12/06/21.
2. Fonds de roulement net.	136.324,43 EUR au 31/12/2020
3.1 Capitaux propres.	520.100€ au 30/09/2021  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 Novacitis, il est de 0.49 au 31/12/2020. Plus le ratio est élevé, plus l'organisation est indépendante.
3.2 Endettement.	25.000€ de prêt à court terme au 15/10/21 357197,67€ de prêt hypothécaire à 20 ans
3.3 Date prévue du break-even.	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.	Aucun.



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

### A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	Aucun
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur.	1 obligation soit 1.000 EUR
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur.	Pas de limite
2. Prix total des instruments de placement offerts.	500.000€
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	19/10/2021
3.2 Date de clôture de l'offre.	19/01/2022
3.3 Date d'émission des instruments de placement.	20/01/2022
4. Règle de vote et majorité spéciale (le cas échéant).	<p>Article 32 : délibérations</p> <p>Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour.</p> <p>Sauf les exceptions prévues par les présents statuts et la loi, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées. Il n'est pas tenu compte des abstentions ni des votes blancs ou nuls. Le droit de vote afférent aux parts sociales dont les versements exigibles ne sont pas effectués, est suspendu.</p> <p>Chaque associé dispose d'une voix quel que soit le nombre de ses parts.</p> <p>Sauf unanimité orale exprimée par l'ensemble des associés présents ou représentés, tous les votes se font par bulletin secret ou via une modalité électronique assurant la sécurité des votes et l'anonymat.</p> <p>Article 33. Majorités spéciales et quorum de présence</p> <p>Lorsque les délibérations ont pour objet des modifications aux statuts, ainsi que la dissolution anticipée de la société, sa fusion, sa scission, ou l'émission d'obligations, l'assemblée générale ne sera valablement constituée que si l'objet des modifications proposées a été spécialement indiqué dans la convocation, si les associés présents ou représentés, représentent au moins la moitié du capital social de la société et si au moins la moitié des associés admis dans la catégorie Parts A – « parts de garants » sont présents ou représentés.</p> <p>Si ces conditions ne sont pas remplies, une nouvelle convocation aura lieu et la nouvelle assemblée générale délibérera valablement quelle que soit la quotité du capital représentée dans chaque catégorie.</p> <p>La délibération portant sur l'un des points visés au premier alinéa,</p>

	<p>sauf les exceptions prévues par la loi, n'est admise que si elle réunit les trois / quarts des voix présentes ou représentées. Et, s'il s'agit d'une modification de l'objet social, aucune modification n'est admise que si elle réunit les quatre / cinquièmes au moins des voix présentes ou représentées. Cette délibération est en outre soumise à une majorité spécifique telle que prévue à l'Article 34 (Majorité spécifique aux parts A « Parts Garants »).</p> <p>Article 34. Majorité spécifique aux parts A « Parts Garants » Toute délibération portant sur l'un des points visés au premier alinéa de l'Article 33 (Majorités spéciales et quorum de présence) ou portant sur des confirmations d'admission ou d'exclusion d'associés admis dans la catégorie Parts A – « parts de garants », ou portant sur des modifications au règlement d'ordre intérieur n'est admise, que si elle réunit, en outre, une majorité des deux tiers dans la catégorie Parts A – « parts de garants ».</p>
5. Modalités de composition du Conseil d'administration.	<p>Article 18. Composition du conseil d'administration La société est administrée par un conseil d'administration composé de cinq membres au minimum et onze membres au maximum, associés ou non. Le conseil d'administration sera obligatoirement composé pour moitié par des administrateurs désignés par l'assemblée générale sur une liste établie à la majorité des 2/3 par les associés admis dans la catégorie Parts A – « parts de garants ». La durée du mandat des administrateurs est fixée à six ans. Les mandats sont en tout temps révocables par l'assemblée générale. Si une personne morale est nommée administrateur, elle devra désigner une personne physique à l'intervention de laquelle elle exercera les fonctions d'administrateur. A cet égard, les tiers ne pourront exiger la justification des pouvoirs, la simple indication de sa qualité de représentant ou de délégué de la personne étant suffisante. La désignation d'un administrateur ne sort ses effets que pour autant qu'il ait adhéré sans réserve ni condition, aux conventions d'associés en cours co-signées par les autres administrateurs de la société.</p>
6. Frais à charge de l'investisseur.	Aucun.
7. Allocation en cas de sursouscription	Remboursement des derniers arrivés. Sur demande, le souscripteur est mis sur une liste d'attente dans l'ordre d'arrivée des souscriptions. Les éventuels versements sont remboursés immédiatement si la souscription est mise en liste d'attente.

## B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis.	L'emprunt obligataire à 10 ans est destiné à financer le projet LA MENUISERIE qui est porté par la coopérative Novacitis et qui comprend l'acquisition du bien immobilier Rue de l'Académie 53
--	--

	<p>à Liège, et son développement et équipement pour sa mise en exploitation estimée à SEM /2023.</p> <p>La levée des capitaux par levée de fonds privés et appel à l'épargne publique est prévue sur la période 2020-2022.</p>
<p>2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.</p>	<p>La levée de fonds par appel public à l'épargne concerne l'acquisition du bien foncier et immobilier du site (partie 1), et le réaménagement et l'équipement du centre d'entreprises (partie 2). Elle est réalisée en complément à un crédit bancaire hypothécaire en cours de conventionnement avec un opérateur bancaire et la Sowecsom/ W.Alter.</p> <p>Les investissements comprennent les frais directs d'acquisition et de redéploiement de <b>LA MENUISERIE</b>, ainsi que les frais de développement au projet.</p> <p>Les frais directs au projet d'acquisition et de redéveloppement du site sont estimés à <b>3.274.700€</b>, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Propriété foncière et immobilière : 347.700€ (DE inclus).</li> <li>- Frais redéveloppement projet <b>LA MENUISERIE</b> (frais d'honoraires + frais d'études techniques + frais de travaux et d'équipement) : 2.927.000€.</li> </ul> <p>Ce montant peut être amené à évoluer au regard du projet définitif et de l'adjudication de travaux prévus à Q4 2021/ Q 1-2022. Il sera cependant plafonné par les critères exigés par la coopérative en termes de limitation du coût général du projet, et de la maîtrise des risques de dépassement budgétaire.</p> <p>Les frais de développement, de fonctionnement et de personnel sont décrits au chapitre Analyse financière du dossier de présentation de LA MENUISERIE.</p> <p>Pour les frais de travaux et honoraires, un pourcentage d'imprévus est inclus et repris au plan financier.</p> <p>Le volume global de l'offre d'obligations subordonnées est estimé à 15.3% du budget total du projet LA MENUISERIE.</p>
<p>3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré</p>	<p>La structuration du financement du projet LA MENUISERIE développé par Novacitis est composée sur 3 niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le capital social de la société coopérative Novacitis souscrit par des organisations, des institutionnels et des citoyen.nes, soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>Participation au capital (période 2020-2022) : 500.000€, y inclus une intervention en capital de la Sowecsom/ W.Alter permettant de doubler les parts citoyennes et privées.</li> <li>Investissement minimum : 100€ (Part de type C).</li> </ul> </li> </ul>

	<p>- un financement obligataire subordonné (durée 10 ans) au taux de 1.8% brut pour un montant de 500.000€, soit (cumul période 2020-2022) : Emission d'obligations subordonnées: 500.000€. Durée : 10 ans. Taux brut : 1.8%. Investissement minimum : 1.000€.</p> <p>- un emprunt hypothécaire pour 2.224.000€ remboursé en 20 ans (Sowecsom + banque). Ces deux opérateurs ont marqué un intérêt au projet et nous ont communiqués leurs accords de principe pour le financement bancaire et pour l'accès à des fonds publics (dans le cadre des conditions et positions proposées à Novacitis en suite aux analyses et retour d'expertises internes réalisées par les comités commerciaux et de crédit des 2 opérateurs précités).</p>
<p>4. Pour plus d'information veuillez consulter le descriptif complet du projet LA MENUISERIE, y inclus l'analyse du plan financier et la synthèse du plan financier, disponible sur demande à <a href="mailto:info@novacitis.be">info@novacitis.be</a>.</p>	

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

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	Obligations subordonnées
2.1 Devise des instruments de placement.	Euros
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Obligations à 10 ans
2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	1.000 EUR
3. Date d'échéance.	<p>21/01/2032</p> <p>Novacitis SC se réserve le droit, à tout moment, de racheter ou faire racheter pour son compte tout ou partie des obligations, et d'annuler et/ou de revendre ultérieurement les obligations ainsi rachetées, sans préjudice des dispositions légales applicables. Les obligations ainsi rachetées par Novacitis SC avant leur date de remboursement final, seront remboursées à leur valeur nominale majorée des intérêts dus jusqu'à la date de ce remboursement anticipé.</p>
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Emprunt subordonné. En cas d'insolvabilité, remboursement en avant dernier rang, avant le capital.

5.Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.	Les obligations subordonnées sont nominatives et incessibles
6. 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.	1,8 % brut.
8. Date de paiement de l'intérêt.	Versement chaque année, le 2eme jour ouvrable du mois qui suit la date anniversaire du versement, avec retenue du précompte immobilier légal.

### Partie V : Autres informations importantes

Résumé de la fiscalité : Plainte concernant le produit financier	<p>Un précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les intérêts. En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à :</p> <p><b>Novacitis SCES agréée</b>, Rue de l'Académie 53 – 4000 Liège,  <a href="mailto:Info@novacitis.be">Info@novacitis.be</a>  RPM Liege, TVA: BE 0684.774.270</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 : <a href="mailto:contact@mediationconsommateur.be">contact@mediationconsommateur.be</a>).</p>
---	--

### Annexe : Comptes annuels concernant les exercices 2019 et 2020

70	20/08/2020	BE 0684.774.270	15	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	20439.00164	M 1

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination: **NOVACTIS**  
 Forme juridique: Société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale  
 Adresse: Rue de l'Académie N°: 53 Boîte:  
 Code postal: 4000 Commune: Liège  
 Pays: Belgique  
 Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Liège, division Liège  
 Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0684.774.270

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. 17-11-2017

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du 18-07-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2019 au 31-12-2019

Exercice précédent du 14-11-2017 au 31-12-2018

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 6.2, M 6.3, M 6.4, M 6.6, M 7.1, M 7.2, M 8, M 9, M 10, M 12, M 13, M 14, M 15, M 16, M 17, M 18

**Ce compte annuel ne concerne pas une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019.**



<p style="text-align: center;"><b>LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE</b></p>
--

## 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

### **BATI GROUPE**

BE 0862.309.214

Chaussée de Wavre 1801

1160 Auderghem

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 21-05-2019

Administrateur

### **SCRL-FS COURANT D'AIR**

BE 0822.180.314

Wirtzfelder Stasse 48

4750 Butgenbach

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

### **ASBL GROUPE TERRE**

BE 0844.971.849

Rue de Milmort 690

4040 Herstal

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 29-05-2020

Administrateur

### **ASBL RESEAU FINANCITE**

BE 0434.307.602

Rue Botannique 77/1

1210 Saint-Josse-ten-Noode

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

### **COLLIGNON Fabrice**

Rue du Laveu 196

4000 Liège

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 31-03-2020

Administrateur délégué

### **HANSOUL Catherine**

Rue du Bord du Bois 15

5100 Jambes (Namur)

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

### **LA FELICE Francesca**

Clos des Lavandieres 5/1

N°	BE 0684.774.270		M 2.1
----	-----------------	--	-------

4000 Liège  
BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 29-05-2020

Administrateur

**MATHIEU Yves**

Rue Moreau 26  
4800 Verviers  
BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

**PEIGNEUX Hubert**

Rue Saint Quirin 1  
4682 Houtain-Saint-Siméon  
BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

**PIRLET Nathalie**

..  
4000 Liège  
BELGIQUE

Début de mandat: 25-05-2019

Administrateur

**CAUDRON Catherine**

..  
4000 Liège  
BELGIQUE

Début de mandat: 25-05-2019

Administrateur

N°	BE 0684.774.270	M 2.2
----	-----------------	-------

## DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ont été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
<b>SRL ALLEMAND &amp; DENYS - FIDUCIAIRE AU CARRE</b> BE 0685.899.767 Rue Toussaint Gerkens 39/4 4052 Beaufays BELGIQUE	2255763F17	A B

\* Mention facultative.

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	<b>ACTIF</b>		
	<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		
	20		
	<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		
	21/28	<b><u>240.621</u></b>	<b><u>4.599</u></b>
6.1.1	21	<b>133.589</b>	
6.1.2	22/27	<b>105.781</b>	<b>3.349</b>
	22		
	23		
	24	1.935	3.349
	25		
	26		
	27	103.846	
6.1.3	28	<b>1.250</b>	<b>1.250</b>
	29/58	<b><u>222.696</u></b>	<b><u>310.698</u></b>
	<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		
	29		
	290		
	291		
	<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		
	3		
	30/36		
	37		
	40/41	<b>62.667</b>	<b>33.238</b>
	40	43.477	5.500
	41	19.190	27.738
	50/53		
	54/58	<b>160.029</b>	<b>276.250</b>
	490/1		<b>1.210</b>
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>463.316</b>	<b>315.297</b>
	20/58		

Ann.

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>Capital</b>	10/15	<b>372.858</b>	<b>242.484</b>
Capital souscrit	10	<b>431.900</b>	<b>343.600</b>
Capital non appelé	100	431.900	343.600
<b>Primes d'émission</b>	101		
<b>Plus-values de réévaluation</b>	11		
<b>Réserves</b>	12		
RésERVE léGale	13		
Réserves indisponibles	130		
Pour actions propres	131		
Autres	1310		
Réserves immunisées	1311		
Réserves disponibles	132		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	133		
	14	<b>-59.042</b>	<b>-101.116</b>
<b>Subsides en capital</b>	15		
<b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b>	19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	16		
<b>Provisions pour risques et charges</b>	160/5		
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162		
Obligations environnementales	163		
Autres risques et charges	164/5		
<b>Impôts différés</b>	168		
<b>DETTES</b>	17/49	<b>90.459</b>	<b>72.813</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	17		
Dettes financières	170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées	172/3		
Autres emprunts	174/0		
Dettes commerciales	175		
Acomptes reçus sur commandes	176		
Autres dettes	178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b>	42/48	<b>90.459</b>	<b>32.813</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42		
Dettes financières	43		
Etablissements de crédit	430/8		
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	56.364	158
Fournisseurs	440/4	56.364	158
Effets à payer	441		
Acomptes reçus sur commandes	46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	34.095	32.654
Impôts	450/3	7.790	7.625
Rémunérations et charges sociales	454/9	26.305	25.029
Autres dettes	47/48		
<b>Comptes de régularisation</b>	492/3		<b>40.000</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	10/49	<b>463.316</b>	<b>315.297</b>

N°	BE 0684.774.270	M 4
----	-----------------	-----

## COMPTE DE RÉSULTATS

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	<b>Produits et charges d'exploitation</b>		
	Marge brute d'exploitation (+)/(-)	9900 65.237	32.734
	Dont: produits d'exploitation non récurrents	76A	
	Chiffre d'affaires	70	
	Approvisionnements, marchandises, services et biens divers	60/61	
	Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	62 153.509	129.055
	Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630 1.834	2.187
	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	640/8 220	1.720
	Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	649 -132.689	
	Charges d'exploitation non récurrentes	66A	
	<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>	9901 <b>42.364</b>	<b>-100.228</b>
	<b>Produits financiers</b>	75/76B <b>2</b>	<b>0</b>
	Produits financiers récurrents	75 2	0
	Dont: subsides en capital et en intérêts	753	
	Produits financiers non récurrents	76B	
	<b>Charges financières</b>	65/66B <b>293</b>	<b>887</b>
	Charges financières récurrentes	65 293	887
	Charges financières non récurrentes	66B	
	<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>	9903 <b>42.073</b>	<b>-101.116</b>
	<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>	780	
	<b>Transfert aux impôts différés</b>	680	
	<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>	67/77	
	<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>	9904 <b>42.073</b>	<b>-101.116</b>
	<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b>	789	
	<b>Transfert aux réserves immunisées</b>	689	
	<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>	9905 <b>42.073</b>	<b>-101.116</b>

N°	BE 0684.774.270	M 5
----	-----------------	-----

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	<b>(+)/(-)</b>	9906	<b>-59.042</b>	<b>-101.116</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	42.073	-101.116
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-101.116	
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>		791/2		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	<b>(+)/(-)</b>	14	<b>-59.042</b>	<b>-101.116</b>
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		



N°	BE 0684.774.270	M 6.1.1
----	-----------------	---------

**ANNEXE**  
**ETAT DES IMMOBILISATIONS**

**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

**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**

**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
8059P	XXXXXXXXXX	
8029	133.589	
8039		
8049		
8059	<b>133.589</b>	
8129P	XXXXXXXXXX	
8079		
8089		
8099		
8109		
8119		
8129		
21	<b>133.589</b>	

N°	BE 0684.774.270	M 6.1.2
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	XXXXXXXXXXXX	5.537
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	104.265	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	109.802	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8249		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329P	XXXXXXXXXXXX	2.187
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	1.834	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8319		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329	4.021	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	22/27	105.781	

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

N°	BE 0684.774.270	M 6.5
----	-----------------	-------

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### RESUME DES REGLES D'EVALUATION

#### Scrfs NOVACITIS

#### I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants:

Ces dérogations se justifient comme suit:

Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise:

Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent; dans l'affirmative, la modification concerne:

et influence [positivement] [négativement] le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de

EUR.

Le compte de résultats n'a pas été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent:

Les chiffres de l'exercice ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent en raison du fait suivant:

[Pour que la comparaison soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants] [Pour comparer les comptes des deux exercices, il faut tenir compte des éléments suivants]:

A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnés ci-dessous, est inévitablement aléatoire:

Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'entreprise:

#### II. Règles particulières

##### Frais d'établissement:

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif:

##### Frais de restructuration:

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration n'ont pas été portés à l'actif; dans l'affirmative, cette inscription à l'actif se justifie comme suit:

##### Immobilisations incorporelles:

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend EUR de frais de recherche et de développement.

La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill [est] [n'est pas] supérieure à 5 ans; dans l'affirmative, cette durée se justifie comme suit:

##### Immobilisations corporelles:

Des immobilisations corporelles n'ont pas été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

##### Amortissements actés pendant l'exercice:

Actifs Méthode Actifs L (linéaire)

D (dégressive)

A (autres) Base NR (non réévaluée)

R (réévaluée) Principal Taux en %

Principal Min -Max Frais accessoires

Min - Max

1. Frais d'établissement

2. Immobilisations incorporelles L NR 33,3% 33,3%

3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux

4. Installations, machines et outillage\*

5. Matériel roulant\* L NR 20% 20%

6. Matériel de bureau et mobilier\* L NR 20% 33,3% 20% 33,3%

7. Autres immobilisations corporelles

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés:

- montant pour l'exercice: EUR.

- montant cumulé pour les immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983:

EUR.

##### Immobilisations financières:

Des participations [ont] [n'ont pas] été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

##### Stocks:

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode (à mentionner) du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la valeur de marché si elle est inférieure:

1. Approvisionnements:

2. En cours de fabrication - produits finis:

3. Marchandises:

4. Immeubles destinés à la vente:

##### Fabrications:

- Le coût de revient des fabrications [inclut] [n'inclut pas] les frais indirects de production.

- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an [inclut] [n'inclut pas] des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ % leur valeur comptable. (Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

##### Commandes en cours d'exécution:

Les commandes en cours sont évaluées [au coût de revient] [au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement des travaux].

##### Dettes:

Le passif ne comporte pas de dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible; dans l'affirmative, ces dettes [font] [ne font pas] l'objet d'un escompte porté à l'actif.

##### Devises:

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes:

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels:

##### Conventions de location-financement:

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (article 102, § 1er de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à EUR.

N°	BE 0684.774.270	M 11
----	-----------------	------

## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

100 200

### Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	
		(exercice)	(exercice)	(exercice)	(exercice précédent)	
Nombre moyen de travailleurs	100	2,3	1,3	3,3	ETP	2,3 ETP
Nombre d'heures effectivement prestées	101	3.158	1.688	4.846	T	4.054 T
Frais de personnel	102	100.038	53.472	153.509	T	129.055 T

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>Nombre de travailleurs</b>	105	2	3	4,2
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	110	2	1	2,8
Contrat à durée déterminée	111		2	1,4
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes	120	1	1	1,8
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201			
de niveau supérieur non universitaire	1202		1	0,8
de niveau universitaire	1203	1		1
Femmes	121	1	2	2,4
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211			
de niveau supérieur non universitaire	1212		2	1,4
de niveau universitaire	1213	1		1
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction	130			
Employés	134	2	3	4,2
Ouvriers	132			
Autres	133			

N°	BE 0684.774.270	M 11
----	-----------------	------

### Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

#### Entrées

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

#### Sorties

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	2	7	5,4
305	2	5	4

### Renseignements sur les formations pour les travailleurs au cours de l'exercice

#### Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

#### Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

#### Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

73	29/06/2021	BE 0684.774.270	14	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	21273.00285	M-app 1

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination: **NOVACITIS**  
 Forme juridique: Société à responsabilité limitée  
 Adresse: Rue de l'Académie N°: 53 Boîte:  
 Code postal: 4000 Commune: Liège  
 Pays: Belgique  
 Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Liège, division Liège  
 Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0684.774.270

Date de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. 17-11-2017

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du 12-06-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2020 au 31-12-2020

Exercice précédent du 01-01-2019 au 31-12-2019

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-app 6.2, M-app 6.3, M-app 6.4, M-app 6.6, M-app 7.1, M-app 7.2, M-app 8, M-app 9, M-app 10, M-app 12, M-app 13, M-app 14, M-app 15, M-app 16



<p style="text-align: center;"><b>LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE</b></p>
--

## LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

### **SRL FS COURANT D'AIR**

BE 0822.180.314

Wirtzfelder Stasse 48

4750 Butgenbach

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

### **ASBL GROUPE TERRE**

BE 0844.971.849

Rue de Milmort 690

4040 Herstal

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 29-05-2020

Administrateur

### **ASBL RESEAU FINANCITE**

BE 0434.307.602

Rue Botannique 77/1

1210 Saint-Josse-ten-Noode

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

### **COLLIGNON Fabrice**

Rue du Laveu 196

4000 Liège

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 31-03-2020

Administrateur délégué

### **HANSOUL Catherine**

Rue du Bord du Bois 15

5100 Jambes (Namur)

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

### **LE FELICE Francesca**

Clos des Lavandières 5/1

4000 Liège

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 29-05-2020

Administrateur

### **MATHIEU Yves**

Rue Moreau 26

4800 Verviers

N°	BE 0684.774.270		M-app 2.1
----	-----------------	--	-----------

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

**PEIGNEUX** Hubert

Rue Saint Quirin 1

4682 Houtain-Saint-Siméon

BELGIQUE

Début de mandat: 17-11-2017

Fin de mandat: 05-06-2021

Administrateur

**PIRLET** Nathalie

... .

4000 Liège

BELGIQUE

Début de mandat: 25-05-2019

Administrateur

**CAUDRON** Catherine

.. .

4000 Liège

BELGIQUE

Début de mandat: 25-05-2019

Administrateur

N°	BE 0684.774.270		M-app 2.2
----	-----------------	--	-----------

## DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ont été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>783.863</u></b>	<b><u>240.621</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21	<b>264.319</b>	<b>133.589</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	<b>518.295</b>	<b>105.781</b>
Terrains et constructions		22	349.674	
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	502	1.935
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	168.118	103.846
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28	<b>1.250</b>	<b>1.250</b>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>280.394</u></b>	<b><u>222.696</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>34.576</b>	<b>62.667</b>
Créances commerciales		40		43.477
Autres créances		41	34.576	19.190
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>245.379</b>	<b>160.029</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b>439</b>	
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>1.064.257</b>	<b>463.316</b>

Ann.

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>Apport</b>	10/15	<b>416.990</b>	<b>372.858</b>
Disponible	10/11	<b>467.800</b>	<b>431.900</b>
Indisponible	110	440.800	
<b>Plus-values de réévaluation</b>	111	27.000	431.900
<b>Réserves</b>	12		
Réserves indisponibles	13		
Réserves statutairement indisponibles	130/1		
Acquisition d'actions propres	1311		
Soutien financier	1312		
Autres	1313		
Réserves immunisées	1319		
Réserves disponibles	132		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	133		
(+)/(-)	14	<b>-50.810</b>	<b>-59.042</b>
<b>Subsides en capital</b>	15		
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>	19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	16		
<b>Provisions pour risques et charges</b>	160/5		
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162		
Obligations environnementales	163		
Autres risques et charges	164/5		
<b>Impôts différés</b>	168		
<b>DETTES</b>	17/49	<b>647.267</b>	<b>90.459</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	17	<b>473.198</b>	
Dettes financières	170/4	473.198	
Établissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées	172/3	357.198	
Autres emprunts	174/0	116.000	
Dettes commerciales	175		
Acomptes sur commandes	176		
Autres dettes	178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b>	42/48	<b>144.070</b>	<b>90.459</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42		
Dettes financières	43		
Établissements de crédit	430/8		
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	25.003	56.364
Fournisseurs	440/4	25.003	56.364
Effets à payer	441		
Acomptes sur commandes	46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	19.067	34.095
Impôts	450/3	5.465	7.790
Rémunérations et charges sociales	454/9	13.602	26.305
Autres dettes	47/48	100.000	
<b>Comptes de régularisation</b>	492/3	<b>30.000</b>	
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	10/49	<b>1.064.257</b>	<b>463.316</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute (+)/(-)		9900	-57.453	65.237
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62	121.730	153.509
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	2.730	1.834
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	4.360	220
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649	-195.001	-132.689
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>8.727</b>	<b>42.364</b>
<b>Produits financiers</b>		75/76B	<b>11</b>	<b>2</b>
Produits financiers récurrents		75	11	2
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>506</b>	<b>293</b>
Charges financières récurrentes		65	506	293
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>8.232</b>	<b>42.073</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>		67/77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>8.232</b>	<b>42.073</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>8.232</b>	<b>42.073</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	<b>(+)/(-)</b>	9906	<b>-50.810</b>	<b>-59.043</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	8.232	42.073
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-59.042	-101.116
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>		791/2		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	<b>(+)/(-)</b>	14	<b>-50.810</b>	<b>-59.042</b>
<b>Intervention des associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		



## ANNEXE

### ETAT DES IMMOBILISATIONS

#### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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
8059P	XXXXXXXXXXX	133.589
8029	130.729	
8039		
8049		
8059	264.319	
8129P	XXXXXXXXXXX	
8079		
8089		
8099		
8109		
8119		
8129		
21	264.319	

N°	BE 0684.774.270	M-app 6.1.2
----	-----------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	XXXXXXXXXXXX	<b>109.802</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	415.243	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	<b>525.045</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329P	XXXXXXXXXXXX	<b>4.021</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	2.730	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329	<b>6.751</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	22/27	<b>518.295</b>	

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

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### RESUME DES REGLES D'EVALUATION

Scrifs NOVACITIS

#### I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants:

Ces dérogations se justifient comme suit:

Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise:

Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent; dans l'affirmative, la modification concerne:

et influence [positivement] [négativement] le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de

EUR.

Le compte de résultats n'a pas été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent:

Les chiffres de l'exercice ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent en raison du fait suivant:

[Pour que la comparaison soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants] [Pour comparer les comptes des deux exercices, il faut tenir compte des éléments suivants]:

A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnés ci-dessous, est inévitablement aléatoire:

Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'entreprise:

#### II. Règles particulières

##### Frais d'établissement:

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif:

##### Frais de restructuration:

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration n'ont pas été portés à l'actif; dans l'affirmative, cette inscription à l'actif se justifie comme suit:

##### Immobilisations incorporelles:

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend EUR de frais de recherche et de développement.

La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill [est] [n'est pas] supérieure à 5 ans; dans l'affirmative, cette durée se justifie comme suit:

##### Immobilisations corporelles:

Des immobilisations corporelles n'ont pas été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

##### Amortissements actés pendant l'exercice:

Actifs Méthode Actifs L (linéaire)

D (dégressive)

A (autres) Base NR (non réévaluée)

R (réévaluée) Principal Taux en %

Principal Min -Max Frais accessoires

Min - Max

##### 1. Frais d'établissement

2. Immobilisations incorporelles L NR 33,3% 33,3%

3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux

4. Installations, machines et outillage\*

5. Matériel roulant\* L NR 20% 20%

6. Matériel de bureau et mobilier\* L NR 20% 33,3% 20% 33,3%

7. Autres immobilisations corporelles

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés:

- montant pour l'exercice: EUR.

- montant cumulé pour les immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983:

EUR.

##### Immobilisations financières:

Des participations [ont] [n'ont pas] été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

##### Stocks:

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode (à mentionner) du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la valeur de marché si elle est inférieure:

1. Approvisionnements:

2. En cours de fabrication - produits finis:

3. Marchandises:

4. Immeubles destinés à la vente:

##### Fabrications:

- Le coût de revient des fabrications [inclut] [n'inclut pas] les frais indirects de production.

- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an [inclut] [n'inclut pas] des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ % leur valeur comptable. (Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

##### Commandes en cours d'exécution:

Les commandes en cours sont évaluées [au coût de revient] [au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement des travaux].

##### Dettes:

Le passif ne comporte pas de dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible: dans l'affirmative, ces dettes [font] [ne font pas] l'objet d'un escompte porté à l'actif.

##### Devises:

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes:

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels:

##### Conventions de location-financement:

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (article 102, § 1er de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à EUR.

## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

100 200

### TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	
		(exercice)	(exercice)	(exercice)	(exercice précédent)	
Nombre moyen de travailleurs	100	1,5	1,1	2,3	ETP	3,3 ETP
Nombre d'heures effectivement prestées	101	2.304	1.568	3.872	T	4.846 T
Frais de personnel	102	72.428	49.302	121.730	T	153.509 T

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>Nombre de travailleurs</b>	105	2		2
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	110	2		2
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes	120			
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201			
de niveau supérieur non universitaire	1202			
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121	2		2
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211			
de niveau supérieur non universitaire	1212	1		1
de niveau universitaire	1213	1		1
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction	130			
Employés	134	2		2
Ouvriers	132			
Autres	133			

**TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE**

**ENTRÉES**

Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

**SORTIES**

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	1	3	3,4
305	1	6	5,6

**RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE**

**Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur**

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

**Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur**

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

**Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur**

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	