



**Note d'information relative à la nouvelle offre d'obligations subordonnées à 10 ans (2024-2033) offertes par Novacitis SCES Agréée**

Le présent document a été établi par Novacitis, Société coopérative agréée entreprise sociale (SCES agréée).

*LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS.*

Cette note d'information est correcte à la date du 19/06/2024.

**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 COTÉS : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION À UN TIERS AU CAS OÙ 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, 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 - opérationnels et commerciaux :	<p><u>Description générale</u></p> <p>Novacitis est une entreprise coopérative dont le premier projet est le développement de « LA MENUISERIE », centre d'entreprises dédié aux acteurs et entrepreneurs pour la transition.</p> <p>Le bien foncier et immobilier LA MENUISERIE sis rue de l'Académie 53, 4000 Liège, est la propriété de la coopérative à la date de la présente note.</p> <p>Ce projet a été initié à la 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, l'obtention du permis d'urbanisme 03/20, l'acquisition ferme du bien immobilier en 12/20, la levée de fonds spécifique entre 08/20 et 12/21, l'établissement du cahier des charges pour adjudication de travaux en 11/21, le lancement des travaux en 08/22, le financement bancaire obtenu en 12/22). Le centre d'entreprises a ouvert ses portes le 1<sup>er</sup> mars 2024.</p>
---	--

Ce projet est prioritaire dans les activités menées par la coopérative Novacitis au moment de la rédaction de la présente note.

Un plan d'affaires et un plan financier détaillés sont établis et décrivent les activités et chiffres clés de la société et du projet LA MENUISERIE. Ces plans permettent à la coopérative de suivre les objectifs fixés.

Le plan financier 2025-2034 est adapté aux évolutions de la structure et du contexte dans lequel elle évolue depuis 6 ans. Le nouveau plan financier a été validé par le Conseil d'Administration de Novacitis le 11/06/2024.

Le plan financier est établi pour une période de 10 ans, de 2025 à 2034. Il intègre tous les produits et charges prévus dans le cadre de l'acquisition foncière et du développement du projet prioritaire LA MENUISERIE, y inclus (i) les frais liés au développement des services dédiés et au marketing de LA MENUISERIE afin d'animer le centre d'entreprises, et (ii) les revenus liés aux loyers de bureaux fixes et flex, à la location de salles de réunion et de formation et à l'organisation de séminaires et de formations.

#### Besoin de financement

Compte-tenu de la hausse des coûts liés au chantier (révisions des prix liés à l'indexation des salaires et des coûts de matériaux de construction), de subsides non obtenus ou incertains, de l'aménagement d'une partie de l'étage -1 et de l'aménagement de base de l'espace HoReCa afin de faciliter sa mise en exploitation, Novacitis lance en parallèle : une émission d'obligations pour maximum 200.000€ (conformément à la présente note) et une offre de parts de catégorie B, C et D pour un maximum de 200.000€.

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

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

- Le dépassement des budgets de travaux (ex : imprévus techniques apparaissant en fin de projet) ;
- Augmentation du taux de vacance d'exploitation (ex : difficultés à avoir un taux d'occupation suffisant des espaces de co-working ou salles de réunion).

Les risques financiers rencontrés par la coopérative Novacitis peuvent comprendre :

- Un risque de liquidité dû à une levée de fonds insuffisante ; et
- Lié au premier point, le risque qu'une levée de fonds insuffisante engendre des réticences voire un refus de financement d'un partenaire (comme W.Alter) qui pourrait accorder des facilités de prêts complémentaires.

Face à ces risques, les mesures d'atténuation suivantes sont adoptées :

- Une bonne gestion des liquidités, avec des contacts réguliers avec nos 4 partenaires financiers pour anticiper les flux de trésorerie en 2024 lors de la phase de finition des travaux du

bâtiment ;

- Des suivis détaillés des budgets et de la ligne de trésorerie ;
- Une proactivité commerciale avec l'objectif d'atteindre les hypothèses définies dans le plan financier. Une personne de l'équipe opérationnelle est en charge de ces objectifs et effectue le reporting hebdomadaire du fichier de suivi des ventes pour atteindre l'objectif poursuivi dans le plan financier ;
- Une activation des réseaux des organisations fondatrices et coopératrices de l'entreprise ;
- Une capacité de modularité et de réaménagement des espaces à vocation commerciale du projet LA MENUISERIE ;
- L'indexation des loyers.

#### Risques opérationnels

Les risques opérationnels pour la gestion et le développement de l'entreprise et du projet concernent la continuité opérationnelle de l'exploitation effective de LA MENUISERIE qui demande une certaine expérience en gérance immobilière et en gestion financière. Novacitis fonctionne avec une équipe interne structurelle limitée de 2,5 ETP. Au moment de la rédaction de ce document, l'équipe est composée de 2 ETP au profil « junior » pour la gestion opérationnelle et de 0,5 ETP pour l'entretien des locaux.

Face à ce risque, les mesures d'atténuation suivantes sont adoptées :

- La création depuis 11/2021 d'un Bureau restreint se réunissant 2 fois par mois (voir ci-dessous « Gouvernance »). Le Bureau pallie les manques en termes d'expérience de gestion générale et financière de l'équipe opérationnelle ;
- En outre, les membres du Bureau sont en mesure d'anticiper tout besoin 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 ;
- Participation des membres de l'équipe opérationnelle à des formations visant à compléter leurs connaissances dans les domaines relevant de leurs activités ;
- Rédaction de documents reprenant l'ensemble des process afin de pallier une absence temporaire d'un membre de l'équipe opérationnelle.

#### Risque d'exploitation lié à la non-occupation des locaux

Au moment de la rédaction de ce document, le modèle économique de l'entreprise est le suivant :

- Perception des loyers des espaces professionnels exploités en gestion directe dans son bâtiment sis rue de l'Académie 53 à Liège ;
- Facturation pour l'organisation de séminaires et formations.

Une partie des revenus de l'entreprise est liée à la location des bureaux flex et à l'organisation d'événements sur le site, ainsi qu'à la

	<p>mise en location d'un espace HoReCa (à venir). Concernant le risque d'exploitation de non-remplissage ou non-utilisation des espaces de LA MENUISERIE, les mesures d'atténuation de ce risque d'exploitation pour LA MENUISERIE sont principalement les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les bureaux flex et les évènements : (i) une capacité de modularité et de variété des fonctions commerciales ; (ii) une variété des offres de prix locatifs pour attirer différents profils de locataires/utilisateurs ; (iii) un appel ponctuel à une organisation externe pour booster la commercialisation ;</li> <li>• Pour les parties étage -1 à aménager : une capacité de réaménagement fonctionnel d'une partie des espaces locatifs prévus dans le projet ;</li> <li>• Pour l'espace HoReCa : (i) une implication de Novacitis dans la création d'un collectif en charge de l'exploitation du lieu. Novacitis fera partie des membres fondateurs et du Conseil d'Administration de la future entité exploitant d'espace HoReCa ; (ii) une intervention de Novacitis dans l'équipement de base de l'espace, qui reste sa propriété et augmente l'attractivité commerciale du lieu.</li> </ul> <p>Les principaux leviers de Novacitis pour assurer ses revenus de 2025 à 2034 sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmenter le taux d'occupation global de son site LA MENUISERIE ;</li> <li>• Développer l'organisation de séminaires et de formations liés à l'écosystème de LA MENUISERIE et de Novacitis ;</li> <li>• Développer de nouveaux projets entrepreneuriaux ;</li> <li>• Développer ses services de consultance, notamment le conseil en création de lieux immobiliers collectifs et des formations à ce sujet.</li> </ul> <p><u>Risque d'exploitation lié à l'insolvabilité et/ou au départ des locataires (bureaux fixes)</u></p> <p>Les mesures d'atténuation de ce risque d'exploitation lié à l'insolvabilité et/ou au départ des locataires sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une gestion rigoureuse des entrées locatives ;</li> <li>• Le cas échéant, la prise de mesures immédiates dès les premiers signaux de risque d'insolvabilité (mise en demeure, suivi judiciaire...) ou de fin de bail (recherche de nouveau locataire, éviter le vide locatif entre 2 baux) ;</li> <li>• Entretenir un contact régulier avec les locataires permettant d'anticiper les intentions de mettre fin au bail ;</li> <li>• Poursuite de la prospection commerciale afin de pallier d'éventuels vides locatifs.</li> </ul>
Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :	Néant.
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	Risque de non-disponibilité de certains membres du Bureau, composé de 5 membres du CA de Novacitis. Les membres du

	<p>Bureau disposent de compétences complémentaires et agissent dans cette fonction à titre bénévole. Ce Bureau se réunit 2 fois par mois et traite les questions opérationnelles en soutien à l'équipe opérationnelle. Ce type de fonctionnement reflète une gouvernance collective, agile et dynamique qui s'est renforcée au fil du temps.</p> <p>Face à ce risque, la mesure d'atténuation suivante est adoptée : l'organisation d'une concertation régulière entre ce groupe collégial (Bureau) et les autres membres du CA (composé de 10 membres et 3 invités permanents), 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, permettant notamment la mise en place de solutions rapides et efficaces.</p>
Risques de fluctuation du titre	Non applicable pour les obligations.

## 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> (cf. article 5 des statuts)</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> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <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> : création et développement de projets entrepreneuriaux coopératifs, développement et construction d'espaces de vie et de travail et organisation de formations dédiées à la transition économique et écologique.</p>
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W.ALTER (faisant partie du groupe Wallonie Entreprendre. W.ALTER est un partenaire financier de projets d'économie sociale et coopérative en Wallonie).</li> <li>• INVEST MINGUET GESTION SA (BE 0472.499.470)</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 du capital souhaitée par W.ALTER par remboursement ou vente au bout de 10 ans après l'entrée (possibilité de sortie étalée à partir de 2028).
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.	Véronique Beauvois, Fabien Boniver, Catherine Caudron, Marie Dalimier, Eric Dewaele, (Président), Pierre Joly, Luc Pire, Yvan Pirenne, Nathalie Pirlet, Luc Servais
5.2 Identité des membres du comité de direction.	Il n'existe pas de comité de direction.
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	Catherine Caudron
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.	Mandat gratuit pour les administrateurs et l'administratrice déléguée, sauf délégations spéciales pouvant faire l'objet d'une rémunération fixée par l'assemblée générale et qui ne consiste pas en une participation aux bénéfices de la société (cf. article 29 des statuts).
7. Concernant les personnes visées au point 4, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.	Les personnes visées au 4° n'ont pas fait l'objet de condamnations visées à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	Il n'existe pas de conflits d'intérêts entre l'émetteur et des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur, des parties liées autres que des actionnaires, ou des membres de l'organe légal d'administration, du comité de

	direction ou des organes de gestion journalière de l'émetteur.
9. Identité du commissaire aux comptes.	Monsieur Serge Dakpui, mandaté en tant que vérificateur aux comptes pour la période les exercices comptables de 2021 à 2023. Son mandat a été reconduit pour la période 2024 à 2026 lors de l'AG du 01/06/2024.

## B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	Les comptes de la société 31/12/2023 ont été audités par notre vérificateur aux comptes et approuvés par l'assemblée générale du 01/06/2024.
2. Fonds de roulement net.	Le fonds de roulement net (= actifs circulants – dettes à courts terme) au 31/03/2024 s'élève à = -330.612,09€ (249.372,82€ - 579.984,91€). La situation au 31/03/2024 prend en compte un montant inhabituel de dettes fournisseurs lié à la facturation des travaux d'aménagement du site. Les dettes fournisseurs sont largement supérieures aux créances clients. Le fonds de roulement net est donc négatif. Cette situation ponctuelle n'a pas d'impact sur la capacité de la coopérative de faire face à ses engagements sur les prochains mois. Le montant élevé des factures étant couverts par la libération du solde des crédits déjà octroyés à Novacitis.
3.1 Capitaux propres.	Les capitaux propres au 31/03/2024 s'élèvent à 543.800€. 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 0,1 au 31/03/2024 (407.160,75€/4.232.941,40€). Plus le ratio est élevé, plus l'organisation est indépendante. Le niveau d'endettement est proportionnel à la valeur des actifs immobilisés principalement constitués par le bâtiment en cours d'aménagement de LA MENUISERIE.
3.2 Endettement.	L'endettement long terme s'élève à 3.204.443€ qui se répartit en 427.000€ d'obligations souscrites par particuliers et des entreprises et 2.777.443€ par nos financeurs.
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	En 2033

projection qui dépend de nombreux facteurs dont la réalisation est incertaine.	
4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels annexés à la présente note.	Il n'y a pas de changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels annexés à la présente note.

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

#### A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	Aucun
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur.	1.000€
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur.	Pas de limite.
1.4. Destinataires de l'offre	Personnes physiques et morales inscrites sur le registre des actionnaires ou sur le registre des obligataires de Novacitis au 19/06/2024
2. Prix total des instruments de placement offerts.	200.000€
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	19/06/2024
3.2 Date de clôture de l'offre.	30/09/2024
3.3 Date d'émission des instruments de placement.	A la date de clôture de l'offre
4. Droit de vote attaché aux obligations	Aucun
5. Modalités de composition du Conseil d'administration.	Conformément à l'article 21 des statuts de Novacitis, 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 est 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 classe Parts A – « parts de garants ». 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



	<p>justification des pouvoirs, la simple indication de sa qualité de représentant ou de délégué de la personne étant suffisante.</p> <p>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 obligataire 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.	Le montant recueilli est destiné à financer l'achèvement du réaménagement et de l'équipement du centre d'entreprises LA MENUISERIE porté par la coopérative Novacitis.
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	<p>L'offre d'obligations concerne le réaménagement et l'équipement du centre d'entreprises mis en exploitation le 01/03/2024. Les fonds récoltés seront plus particulièrement utilisés pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Palier la hausse des coûts liés au chantier, dus à l'indexation des salaires et des matériaux de construction : 50.000€ ;</li> <li>• Compléter l'aménagement de l'étage -1 et l'aménagement de l'espace HoReCa afin de faciliter le démarrage de l'exploitation : 100.000€ ;</li> <li>• Permettre le remboursement dans 3 ans d'un crédit de trésorerie de 300.000€ qui sera contracté en juin 2024 pour assurer la poursuite de l'activité avant la pleine occupation du bâtiment, donc pour couvrir les frais de fonctionnement de Novacitis.</li> </ul> <p>Le montant total de cette offre d'obligations est de 200.000€ et la société émet également des parts (qui font l'objet d'un autre appel public à l'épargne) pour 200.000€.</p>

	En cas de levée effective de 200.000€ d'obligations et 200.000€ d'actions, cela permettra la réduction de l'endettement à court terme de la coopérative vis-à-vis des financeurs et une plus grande autonomie financière.
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	<p>Pour la réalisation de l'achèvement du réaménagement et de l'équipement du centre d'entreprises LA MENUISERIE et pour assurer la poursuite de l'activité avant pleine occupation du bâtiment LA MENUISERIE, Novacitis compte sur les sources de financement suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Apport obligatoire additionnel de maximum 200.000€ avec la présente offre (à destination des obligataires existants et coopérateurs existants au jour de la publication de l'offre) ;</li> <li>2) Apport en capital additionnel de maximum 200.000€ (parts) ;</li> <li>3) L'activation d'un crédit de trésorerie de 300.000€ sur 3 ans (en juin 2024) auprès de certains des partenaires financiers actuels. Le taux attendu est en moyenne de 4%.</li> </ol> <p>L'activation du crédit de trésorerie s'est avérée nécessaire à la suite de la non-obtention de certains subsides qui avaient été promis et intégrés au plan financier établi en 2022. En fonction du succès des offres de parts et d'obligations, une partie des fonds récoltés pourrait permettre de rembourser en partie ce crédit à son terme, assurant ainsi à la coopérative une plus grande autonomie financière.</p>
4. Pour plus d'information, notez que le plan financier de la société est disponible sur demande expresse à l'adresse de contact mentionnée dans la présente note.	

## 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€

3. Date d'échéance.	Remboursement du capital et des derniers intérêts annuels dus au 30/09/2034.
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Emprunt subordonné, donc en cas d'insolvabilité remboursement en avant dernier, juste avant le capital. Toutes les émissions d'obligations subordonnées passées, présentes, et futures viennent à rang égal « <i>pari pasu</i> » entre elles.
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.	3,5% brut
8. Date de paiement de l'intérêt.	Versement chaque année, le 2 <sup>ème</sup> jour ouvrable du mois qui suit la date anniversaire de clôture de l'offre, après retenue du précompte mobilier légal.

## Partie V : Autres informations importantes

Résumé de la fiscalité :	Un précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les intérêts.
Plainte concernant le produit financier	En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à <a href="mailto:info@novacitis.be">info@novacitis.be</a> . 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> ).
Droit applicable au produit financier	La présente offre d'instrument de placement est régie par le droit belge
Autres	Compte bancaire : BE73 5230 4876 0460 Site internet : <a href="https://novacitis.be/">https://novacitis.be/</a> Email : <a href="mailto:info@novacitis.be">info@novacitis.be</a>

# Modification de l'offre d'obligations subordonnées à 10 ans (2024-2033) par Novacitis SCES agréée

## SUPPLEMENT A LA NOTE D'INFORMATION du 19/06/2024

Le présent document a été établi par Novacitis SCES 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.

Ce supplément à la note d'information pour l'offre d'obligations subordonnées à 10 ans (2024-2033) est correct à la date du 5/09/2024.

**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.**

Conformément à l'article 15 de la loi du 11 juillet 2018, le présent supplément a pour objet de modifier ce qui suit dans la note d'information relative à l'offre d'obligations subordonnées à 10 ans (2024-2033) offertes par Novacitis SCES agréée du 19/06/2024 :

- 1) Dans la partie III : Informations concernant l'offre des instruments de placement, A. Description de l'offre, le texte du point 1.4. Destinataires de l'offre est remplacé par :  
**Investisseurs sur le territoire belge.**
- 2) Dans la partie III : Informations concernant l'offre des instruments de placement, A. Description de l'offre, le texte du point 3.2 Date de clôture de l'offre est remplacé par :  
**31/12/2024.**
- 3) Dans la partie IV : Informations concernant les instruments de placement, A. Caractéristiques des instruments de placement offerts, le texte du point 3. Date d'échéance est remplacé par :  
**Remboursement du capital et des derniers intérêts annuels dus au 31/12/2034.**

En conformité avec l'article 15 précité, cette modification ouvre un droit de rétractation aux investisseurs qui ont déjà accepté d'acheter les instruments de placement ou d'y souscrire avant que le supplément n'ait été publié. Ce droit de révoquer leur acceptation est valable pour une durée de deux jours ouvrables après la publication du présent supplément, soit jusqu'au 9 septembre 2024 inclus. La demande doit être adressée par email à [info@novacitis.be](mailto:info@novacitis.be).

# Bilan Actif-passif / Compte de résultats Novacitis SCRLFS

Novacitis SCRLFS , Rue de l'Academie 53, 4000 Liege, BE0684774270

	Code	01/01/2023	31/12/2023
<b>ACTIFS</b>			
Actifs Immobilisés	21/28		2.655.995,37
Actifs immatériels immobilisés	21		619.334,57
217000 Immobilisations incorporelles en cours - frais de développement			619.334,57
Actifs matériels immobilisés	22/27		2.030.880,80
Terrains et bâtiments	22		319.763,73
220000 Terrains			30.500,00
221000 Constructions - valeur d'acquisition			320.471,76
221009 Amortissements actés			-31.208,03
Ameublement et matériel roulant	24		61.885,01
240000 Mobilier et matériel de bureau			7.640,99
240009 Amortissements actés			-6.923,87
242000 Investissements de seconde main			18.484,55
242900 Amortissements actés sur Investissements de seconde main			-1.315,08
243000 Matériel informatique et logiciels			46.350,34
243900 Amortissements actés sur Investissement matériel informatique et			-2.351,92
Actifs en construction et préparations	27		1.649.232,06
270000 Constr. en-cours - Projet LA MENUISERIE			1.649.232,06
Actifs financiers immobilisés	28		5.780,00
Autres actifs financiers	284/8		5.780,00
Actions	284		5.780,00
284000 autres actions et parts - valeur d'acquisition			5.780,00
Actifs circulants	29/58		454.330,37
Créances à moins d'un an	40/41		50.594,99
Créances commerciales	40		630,00
400000 Clients			630,00
Autres créances	41		49.964,99
411500 TVA à régulariser			2,28
411900 Compte courant TVA			19.862,71
416120 Créances en compte			100,00
416910 Subsidés			30.000,00
Valeurs disponibles	54/58		392.670,78
550000 Triodos BE11 5230 8092 4448			141.535,56
550100 Triodos BE73 5230 4876 0460			10.012,74
550300 Fortis BE09 0018 3753 4957			18.374,92
550400 VDK BE86 8919 6402 8850			222.524,20
570000 Caisse - Espèces			223,36
Comptes de régularisation	490/1		11.064,60
490000 Charges à reporter			11.064,60
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>20/58</b>		<b>3.110.325,74</b>

# Bilan Actif-passif / Compte de résultats Novacitis SCRLFS

Novacitis SCRLFS , Rue de l'Academie 53, 4000 Liege, BE0684774270

	Code	01/01/2023	31/12/2023
<b>PASSIF</b>			
Fonds propres	10/15		407.160,75
Apport	10/11		543.800,00
En dehors du capital	11		543.800,00
Primes d'émission	1100/10		516.800,00
110000 Apport disponible hors capital			516.800,00
Autres	1109/19		27.000,00
111900 Autre apport indisponible hors capital			27.000,00
Profits (pertes)transférés	14		-136.639,25
141000 Perte reportée (-)			-136.639,25
Provisions et impôts reportés	16		10.897,27
Provisions pour risques et frais	160/5		10.897,27
Obligations environnementales	163		10.897,27
163000 Provisions pour autres risques et charges			10.897,27
Dettes	17/49		2.692.267,72
Dettes à plus d'un an	17		2.372.413,55
Dettes financières	170/4		2.372.413,55
Emprunts non différés	171		427.000,00
171100 Emission d'obligat 19/08/2020-31/12/2020			116.000,00
171101 Emission d'obligat 06/01/2021-30/06/2021			47.000,00
171102 Emission d'obligat 19/10/2021 -20/01/2022			14.000,00
171200 Emprunts obligations - prêt coup de pouce			250.000,00
Etablissements de crédit	173		1.945.413,55
173200 Crédit 20 ans - W.ALTER			581.301,38
173201 Crédit 20 ans - VDK			890.600,26
173202 Crédit 20 ans - F'in Common			154.931,68
173203 Crédit 20 ans - Crédal			318.580,23
Dettes à moins d'un an	42/48		251.895,17
Dettes à plus d'un an à échéance dans l'année	42		24.865,84
420200 Crédit 20 ans - W.ALTER			8.072,06
420201 Crédit 20 ans - VDK			12.435,34
420202 Crédit 20 ans - F'in Common			4.358,44
Dettes commerciales	44		209.053,81
Fournisseurs	440/4		209.053,81
440000 Fournisseurs			205.891,19
444000 Factures à recevoir			3.162,62
Dettes en matière d'impôts, de rémunérations et de charges sociales	45		17.975,52
Impôts	450/3		5.088,90
453000 Précompte professionnel retenu sur rémunérations			5.088,90
Rémunérations et charges sociales	454/9		12.886,62
454000 ONSS			107,82
456000 Pécule de vacances			12.778,80
Comptes de régularisation	492/3		67.959,00
493000 Produits à reporter			67.959,00
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>10/49</b>		<b>3.110.325,74</b>

# Bilan Actif-passif / Compte de résultats Novacitis SCRLFS

Novacitis SCRLFS , Rue de l'Academie 53, 4000 Liege, BE0684774270

Code 01/01/2023  
31/12/2023

## COMPTE DE RESULTATS

Ventes et prestations	70/76A	32.390,22
Chiffre d'affaires	70	15.292,93
705210 Loyers bureaux		15.156,99
705250 Location autres		75,00
705300 Frais de Workshop		60,94
Autres produits d'exploitation	74	17.097,29
740200 Subsidés région wallone		17.000,00
743000 Récupération des frais de personnel		97,29
Coût des ventes et des prestations	60/66A	54.820,56
Services et biens divers	61	27.443,47
611700 Entretiens et réparations - machines, matériels, outillage		264,31
612000 Fournitures de bureau, imprimés et photo		844,34
612200 Petit matériel		242,00
612300 Produits d'entretien		26,20
612410 Internet, site, hébergement, mail box		1.283,28
612500 Consommation eau		333,70
612600 Consommation gaz		329,26
612700 Consommation électricité		466,62
613200 Honoraires comptables ou experts-comptab		4.200,00
613220 Honoraires notaires		828,58
613230 Honoraires divers		2.174,90
613270 Honoraires avocats		1.920,00
613300 Secrétariats sociaux		766,74
613350 Frais Sodexo		293,82
613700 Etudes techniques		145,33
614000 Assurance incendie		656,68
614600 Assurance responsabilité civile		520,82
614900 Autres assurances		4.758,02
615300 Frais de dépôts cptes annuels		63,60
615310 Insertions au Moniteur et média		157,42
615420 Cotisations groupement professionnels		960,26
616000 Frais postaux		37,69
616200 Téléphone, GSM		134,85
616210 Téléx, fax, internet		406,31
616500 Frais de déplacement		4.106,82
616520 Publicité et annonces		50,00
616550 Cotisations		20,00
616570 Formation		38,00
616580 Frais cafet		400,73
616590 Catering Evenements		998,79
616600 Frais de parking		14,40
Rémunérations, charges sociales et pensions.	62	92.731,17
620200 Rémunérations, appointements - Employés		76.064,04
620240 Double pécule de vacances - Employés		4.940,15
621000 Cotisations patronales d'assurance sociale		8.711,75
621001 Cotisations ONSS années antérieures		-4.102,87
623100 Médecine du travail		292,48
623210 Chèque-repas déductibles		892,00
623211 Chèque-repas non-déductible		2.676,00
623240 Eco-chèques		500,00

# Bilan Actif-passif / Compte de résultats Novacitis SCRLFS

Novacitis SCRLFS , Rue de l'Academie 53, 4000 Liege, BE0684774270

	Code	01/01/2023	31/12/2023
623900 Autres avantages sociaux			231,82
625000 Dotations provision pour pécules de vacances			12.778,80
625100 Utilisation et reprise provision pour pécules de vacances			-10.253,00
<b>Amortissements et dépréciations sur les frais d'établissement, et sur</b>	<b>630</b>		<b>14.873,99</b>
630200 Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles			11.206,99
630231 Dotations aux amortissements mobilier seconde main			1.315,08
630232 Dotations aux amortissements matériel informatique et logiciels			2.351,92
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>640/8</b>		<b>12.503,10</b>
640050 Précompte immobilier			12.233,10
640110 Droits d'enregistrement			50,00
643000 Autres charges d'exploitation			220,00
<b>Frais d'exploitation activés comme charges de restructuration</b>	<b>649</b>		<b>-92.731,17</b>
649000 Charges d'exploitation portées à l'actif (-)			-92.731,17
<b>Profits (pertes) résultant de l'exploitation</b>	<b>9901</b>		<b>-22.430,34</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>75/76B</b>		<b>17,45</b>
<b>Produits financiers récurrents</b>	<b>75</b>		<b>17,45</b>
Autres recettes financières	752/9		17,45
756100 Dividendes perçus			16,25
758200 Différence sur paiements			1,20
<b>Charges financières</b>	<b>65/66B</b>		<b>29.312,09</b>
<b>Charges financières récurrentes</b>	<b>65</b>		<b>29.312,09</b>
Frais et charges sur les dettes	650		28.851,09
650250 Intérêts obligations subordonnées			7.561,00
650350 Intérêts credit - SOWECSOM/W.ALTER			-5.543,26
650360 Intérêts crédit - CREDAL			6.602,72
650380 Intérêts crédit - VDK			16.591,50
650390 Intérêts crédit - F'In Common			3.639,13
Autres charges financières	652/9		461,00
657000 Frais de banque et règlement			458,00
658200 Différences sur paiements			3,00
<b>Profits (pertes) de l'exercice, avant impôts.</b>	<b>9903</b>		<b>-51.724,98</b>
<b>Profits (pertes) de l'exercice.</b>	<b>9904</b>		<b>-51.724,98</b>
<b>Profits (pertes) de l'exercice. A affecter</b>	<b>9905</b>		<b>-51.724,98</b>





**NOVACITIS SCRLFS**

Entreprise sociale

Rue de l'Académie 53

4000 Liège

[www.novacitis.be](http://www.novacitis.be)

[info@novacitis.be](mailto:info@novacitis.be)

BE 0684.774.270

---

## Avis du vérificateur aux comptes exercice comptable 2023

---

Conformément à la mission que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 02/04/2022 m'a confiée, j'ai procédé à la vérification des comptes de l'exercice comptable 2023, le mardi 7 mai 2024 dans les nouveaux locaux situés au siège social de Novacitis.

Les documents comptables m'ont été présentés spontanément poste par poste. Il en a été de même pour les registres administratifs obligatoires.

Toutes les questions posées ont donné lieu à une réponse détaillée et satisfaisante de la part de Madame Elise Snyders, Chargée de la gestion administrative et financière de la Coopérative.

L'Assemblée Générale pourra bénéficier de toutes les informations nécessaires, constituées de manière rigoureuse, pour approuver les comptes 2023.

Je n'ai pas de réserve à émettre.

Fait à Liège, le 8 mai 2024

Serge DAKPUI,  
Le Monde des Possibles ASBL

Vérificateur aux comptes

**COMPTES ANNUELS ET/OU 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 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 :  
Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise 0684.774.270

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

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 03-06-2023

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du 01-01-2022 au 31-12-2022

l'exercice précédent des comptes annuels du 01-01-2021 au 31-12-2021

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 6.3, M-app 6.4, M-app 6.6, M-app 7, M-app 8, M-app 9, M-app 10, M-app 12, M-app 13, M-app 14, M-app 15, M-app 16

**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 la société

### **Caudron Catherine**

Parklaan 19  
1860 Meise  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

### **Hansoul Catherine**

Avenue de l'Europe 60  
4430 Ans  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

### **Dewaele Eric**

Rue Pierreuse 92  
4000 Liège  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

### **Boniver Fabien**

Rue Piron 18  
4420 Saint-Nicolas (Liège)  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

### **Peigneux Hubert**

Rue Saint-Quirin 1  
4682 Houtain-Saint-Siméon  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2021-06-05

Administrateur

### **Pire Luc**

Rue Gelivaux 28  
4877 Olne  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

### **Servais Luc**

Rue Croix Michel 19  
4052 Beaufays  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

### **Malherbe Michael**

Rue les Oies 46  
4052 Beaufays  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

### **Pirlet Nathalie**

La Haze 6  
4130 Esneux  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

**Beauvois Véronique**

Rue du Beau Site 73

4032 Chênée

BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

**Pirene Yvan**

Quai du Barbou 24

4020 Liège-4020

BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

**Mathieu Yves**

Rue Moreau 26

4800 Verviers

BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2021-06-05

Administrateur

**Reseau financité**

0434307602

Rue Botanique 77/1

1210 Saint-Josse-ten-Noode

BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2021-06-05

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par :

Dewaele Eric

Pierreuse 92

4000 Liège

BELGIQUE

**SRL FS COURANT D'AIR**

0822180314

Wirtzfelder Stasse 48

4750 Butgenbach

BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat :

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par :

Portois Bernard

Rue Champagne 7

4950 Waimes

BELGIQUE

**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 de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels ont été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, 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 experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) ainsi que la nature de sa mission.

(\* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

## 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>1.463.443</u></b>	<b><u>978.670</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21	<b>526.603</b>	<b>432.699</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	<b>936.060</b>	<b>544.721</b>
Terrains et constructions		22	330.446	340.060
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	1.242	1.874
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	604.372	202.787
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28	<b>780</b>	<b>1.250</b>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>946.973</u></b>	<b><u>379.503</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>49.639</b>	<b>73.189</b>
Créances commerciales		40	637	5.678
Autres créances		41	49.002	67.511
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>892.933</b>	<b>306.315</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b>4.401</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>2.410.416</b>	<b>1.358.174</b>

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>					
<b>CAPITAUX PROPRES</b>					
<b>Apport</b>					
	Disponible		10/15	<b>457.586</b>	<b>503.035</b>
	Indisponible		10/11	<b>542.500</b>	<b>518.500</b>
<b>Plus-values de réévaluation</b>					
<b>Réserves</b>					
	Réserves indisponibles		110	515.500	491.500
	Réserves statutairement indisponibles		111	27.000	27.000
	Acquisition d'actions propres		12		
	Soutien financier		13		
	Autres		130/1		
	Réserves immunisées		1311		
	Réserves disponibles		1312		
			1313		
			1319		
			132		
			133		
	<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	<b>-84.914</b>	<b>-15.465</b>
<b>Subsides en capital</b>					
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>					
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>					
<b>Provisions pour risques et charges</b>					
	Pensions et obligations similaires		15		
	Charges fiscales		16	<b>10.897</b>	<b>0</b>
	Grosses réparations et gros entretien		160/5	<b>10.897</b>	<b>0</b>
	Obligations environnementales		160		
	Autres risques et charges		161		
			162		
			163	10.897	0
			164/5		
<b>Impôts différés</b>					
			168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b>1.941.933</b>	<b>855.139</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>		17	<b>1.152.431</b>	<b>784.198</b>
Dettes financières		170/4	1.152.431	784.198
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	725.431	357.198
Autres emprunts		174/0	427.000	427.000
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b>		42/48	<b>721.079</b>	<b>40.941</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	357.198	0
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	346.990	12.166
Fournisseurs		440/4	346.990	12.166
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	16.891	28.775
Impôts		450/3	4.366	8.185
Rémunérations et charges sociales		454/9	12.525	20.590
Autres dettes		47/48		
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3	<b>68.423</b>	<b>30.000</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>2.410.416</b>	<b>1.358.174</b>



**COMPTE DE RÉSULTATS**

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute	(+)/(-)	9900	-11.338	4.377
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	81.373	118.158
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	10.246	9.928
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	10.897	0
Autres charges d'exploitation		640/8	18.458	31.562
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649	-93.904	-203.050
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)	9901	<b>-38.408</b>	<b>47.778</b>
<b>Produits financiers</b>		75/76B	<b>14</b>	<b>13</b>
Produits financiers récurrents		75	14	13
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>31.055</b>	<b>12.446</b>
Charges financières récurrentes		65	31.055	12.446
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903	<b>-69.449</b>	<b>35.345</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>-69.449</b>	<b>35.345</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>-69.449</b>	<b>35.345</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	<b>-84.914</b>	<b>-15.465</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	-69.449	35.345
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-15.465	-50.810
<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>	(+)/(-)	(14)	<b>-84.914</b>	<b>-15.465</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	XXXXXXXXXX	432.699
8029	93.904	
8039		
(+)/(-) 8049		
8059	526.603	
8129P	XXXXXXXXXX	0
8079		
8089		
8099		
8109		
(+)/(-) 8119		
8129	0	
(21)	526.603	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	XXXXXXXXXX	561.400
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	401.585	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	962.985	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259P	XXXXXXXXXX	
<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	XXXXXXXXXX	16.679
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	10.246	
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	26.925	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(22/27)	936.060	

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXX	1.250

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions

8365	30
------	----

Cessions et retraits

8375	500
------	-----

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8385	
--------------	--

Autres mutations

(+)/(-) 8386	
--------------	--

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

8395	780
------	-----

**Plus-values au terme de l'exercice**

8455P	XXXXXXXXXX	0
-------	------------	---

**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	0
------	---

**Réductions de valeur au terme de l'exercice**

8525P	XXXXXXXXXX	0
-------	------------	---

**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	0
------	---

**Montants non appelés au terme de l'exercice**

8555P	XXXXXXXXXX	0
-------	------------	---

**Mutations de l'exercice**

(+)/(-) 8545	
--------------	--

**Montants non appelés au terme de l'exercice**

8555	0
------	---

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

(28)	<u>780</u>
------	------------

**ETAT DE L'APPORT**

**Actions propres**

Détenues par la société elle-même  
Nombre d'actions correspondantes

Codes	Exercice
8722	0

## RÈGLES D'ÉVALUATION

## RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION

## 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

le 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.

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

**BILAN SOCIAL**

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

---

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

	Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice précédent)
<b>Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent</b>					
Nombre moyen de travailleurs	100	2,2		2,2	2,4
Nombre d'heures effectivement prestées	101	3.152		3.152	4.031
Frais de personnel	102	81.373		81.373	118.158

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>A la date de clôture de l'exercice</b>				
<b>Nombre de travailleurs</b>	105	2	0	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		1
305	1		1

**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	



**NOVACITIS SCRLFS**  
Entreprise sociale  
Rue de l'Académie 53  
4000 Liège  
[www.novacitis.be](http://www.novacitis.be)  
[info@novacitis.be](mailto:info@novacitis.be)  
BE 0684.774.270

---

## Avis du vérificateur aux comptes exercice comptable 2022

---

Conformément à la mission que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 02/04/2022 m'a confiée, j'ai procédé à la vérification des comptes de l'exercice comptable 2022, le vendredi 12 mai 2023 au siège social de Novacitis.

Les documents comptables m'ont été présentés spontanément poste par poste. Il en a été de même pour les registres administratifs obligatoires.

Toutes les questions posées ont donné lieu à une réponse détaillée et satisfaisante de la part de Madame Elise Snyders, Chargée de la gestion administrative et financière de la Coopérative.

L'AG pourra bénéficier de toutes les informations nécessaires, constituées de manière rigoureuse, pour approuver les comptes 2022.

Je n'ai pas de réserve à émettre.

Fait à Liège, le 13 mai 2023

Serge DAKPUI, Le Monde des Possibles ASBL  
Vérificateur aux comptes

**COMPTES ANNUELS ET/OU 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 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 :  
Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

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

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en  approuvés par l'assemblée générale du

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du  au

l'exercice précédent des comptes annuels du  au

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 6.3, M-app 6.4, M-app 6.6, M-app 7, M-app 8, M-app 9, M-app 10, M-app 12, M-app 13, M-app 14, M-app 15, M-app 16

**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 la société

### **Caudron Catherine**

Parklaan 19  
1860 Meise  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

### **Hansoul Catherine**

Avenue de l'Europe 60  
4430 Ans  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

### **Dewaele Eric**

Rue Pierreuse 92  
4000 Liège  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

### **Boniver Fabien**

Rue Piron 18  
4420 Saint-Nicolas (Liège)  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

### **Peigneux Hubert**

Rue Saint-Quirin 1  
4682 Houtain-Saint-Siméon  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2021-06-05

Administrateur

### **Pire Luc**

Rue Gelivaux 28  
4877 Olne  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

### **Servais Luc**

Rue Croix Michel 19  
4052 Beaufays  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

### **Malherbe Michael**

Rue les Oies 46  
4052 Beaufays  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

### **Pirlet Nathalie**

La Haze 6  
4130 Esneux  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

**Beauvois Véronique**

Rue du Beau Site 73

4032 Chênée

BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

**Pirene Yvan**

Quai du Barbou 24

4020 Liège-4020

BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2023-04-30

Administrateur

**Mathieu Yves**

Rue Moreau 26

4800 Verviers

BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2021-06-05

Administrateur

**Reseau financité**

0434307602

Rue Botanique 77/1

1210 Saint-Josse-ten-Noode

BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2021-06-05

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par :

Dewaele Eric

Pierreuse 92

4000 Liège

BELGIQUE

**SRL FS COURANT D'AIR**

0822180314

Wirtzfelder Stasse 48

4750 Butgenbach

BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat :

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par :

Portois Bernard

Rue Champagne 7

4950 Waimes

BELGIQUE

**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.

(\* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

## 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>978.670</u></b>	<b><u>783.863</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21	<b>432.699</b>	<b>264.319</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	<b>544.721</b>	<b>518.295</b>
Terrains et constructions		22	340.060	349.674
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	1.874	502
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	202.787	168.118
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28	<b>1.250</b>	<b>1.250</b>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>379.503</u></b>	<b><u>280.394</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>73.189</b>	<b>34.576</b>
Créances commerciales		40	5.678	0
Autres créances		41	67.511	34.576
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>306.315</b>	<b>245.379</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b>0</b>	<b>439</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>1.358.174</b>	<b>1.064.257</b>

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>					
<b>CAPITAUX PROPRES</b>					
<b>Apport</b>					
			10/15	<b>503.035</b>	<b>416.990</b>
			10/11	<b>518.500</b>	<b>467.800</b>
	Disponible		110	491.500	440.800
	Indisponible		111	27.000	27.000
<b>Plus-values de réévaluation</b>					
<b>Réserves</b>					
	Réserves indisponibles		12		
	Réserves statutairement indisponibles		13		
	Acquisition d'actions propres		130/1		
	Soutien financier		1311		
	Autres		1312		
	Réserves immunisées		1313		
	Réserves disponibles		1319		
			132		
			133		
	<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	<b>-15.465</b>	<b>-50.810</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>					
<b>Provisions pour risques et charges</b>					
	Pensions et obligations similaires		16		
	Charges fiscales		160/5		
	Grosses réparations et gros entretien		160		
	Obligations environnementales		161		
	Autres risques et charges		162		
			163		
			164/5		
<b>Impôts différés</b>					
			168		



	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b>855.139</b>	<b>647.267</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>		17	<b>784.198</b>	<b>473.198</b>
Dettes financières		170/4	784.198	473.198
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	357.198	357.198
Autres emprunts		174/0	427.000	116.000
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b>		42/48	<b>40.941</b>	<b>144.070</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	12.166	25.003
Fournisseurs		440/4	12.166	25.003
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	28.775	19.067
Impôts		450/3	8.185	5.465
Rémunérations et charges sociales		454/9	20.590	13.602
Autres dettes		47/48	0	100.000
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>1.358.174</b>	<b>1.064.257</b>

**COMPTE DE RÉSULTATS**

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute	(+)/(-)	9900	4.377	-57.453
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	118.158	121.730
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	9.928	2.730
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	31.562	4.360
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649	-203.050	-195.001
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)	9901	<b>47.778</b>	<b>8.727</b>
<b>Produits financiers</b>		75/76B	<b>13</b>	<b>11</b>
Produits financiers récurrents		75	13	11
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>12.446</b>	<b>506</b>
Charges financières récurrentes		65	12.446	506
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903	<b>35.345</b>	<b>8.232</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>35.345</b>	<b>8.232</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>35.345</b>	<b>8.232</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	<b>-15.465</b>	<b>-50.810</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	35.345	8.232
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-50.810	-59.042
<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>	(+)/(-)	(14)	<b>-15.465</b>	<b>-50.810</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	XXXXXXXXXX	264.319
8029	168.381	
8039		
(+)/(-) 8049		
8059	432.699	
8129P	XXXXXXXXXX	
8079		
8089		
8099		
8109		
(+)/(-) 8119		
8129		
(21)	432.699	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	XXXXXXXXXX	525.045
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	36.355	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	561.400	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259P	XXXXXXXXXX	
<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	XXXXXXXXXX	6.751
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	9.928	
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	16.679	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(22/27)	544.721	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8395P	XXXXXXXXXX	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	XXXXXXXXXX	
<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	XXXXXXXXXX	
<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	0	
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8555P	XXXXXXXXXX	
<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	

**ETAT DE L'APPORT**

**Actions propres**

Détenues par la société elle-même  
Nombre d'actions correspondantes

Codes	Exercice
8722	0

## RÈGLES D'ÉVALUATION

## RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION

## 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

le 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.



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

**BILAN SOCIAL**

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

---

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

	Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice précédent)
<b>Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent</b>					
Nombre moyen de travailleurs	100	2	0,5	2,4	2,3
Nombre d'heures effectivement prestées	101	3.286	745	4.031	3.872
Frais de personnel	102	96.321	21.838	118.158	121.730

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>A la date de clôture de l'exercice</b>				
<b>Nombre de travailleurs</b>	105	2	0	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	0	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		2	1,6
305		2	1,6

## 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	



**NOVACITIS SCRLFS**  
Entreprise sociale  
Rue de l'Académie 53  
4000 Liège  
[www.novacitis.be](http://www.novacitis.be)  
[info@novacitis.be](mailto:info@novacitis.be)  
BE 0684.774.270

---

## Avis du vérificateur aux comptes exercice comptable 2021

---

Conformément à la mission que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 02/04/2022 m'a confiée, j'ai procédé à la vérification des comptes de l'exercice comptable 2021, le lundi 16 mai 2022 au siège social de Novacitis.

Les documents comptables m'ont été présentés spontanément poste par poste. Il en a été de même pour les registres administratifs obligatoires.

Toutes les questions posées ont donné lieu à une réponse détaillée et satisfaisante de la part de Madame Elise Snyders, Chargée de la gestion administrative et financière de la Coopérative.

L'AG pourra bénéficier de toutes les informations nécessaires, constituées de manière rigoureuse, pour approuver les comptes 2021.

Je n'ai pas de réserve à émettre.

Fait à Liège, le 18 mai 2022

Serge DAKPUI, Le Monde des Possibles ASBL  
Vérificateur aux comptes