

**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: *SCOPE IMMO*Forme juridique: *Société anonyme*Adresse: *Rue Defacqz* N°: *50* Boîte:Code postal: *1050* Commune: *Ixelles*Pays: *Belgique*Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de *Bruxelles, francophone*Adresse Internet¹:Adresse e-mail¹:Numéro d'entreprise **0438.054.374**DATE **07 / 03 / 1992** de 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 **EUR** approuvés par l'assemblée générale du **19 / 12 / 2022** les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du **01 / 04 / 2021** au **31 / 03 / 2022**l'exercice précédent des comptes annuels du **01 / 04 / 2020** au **31 / 03 / 2021**Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~ne sont pas~~² sont ~~pas~~² identiques à ceux publiés antérieurement.Nombre total de pages déposées: *28* Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: *6.1.1, 6.1.3, 6.2, 6.3, 6.5, 6.6, 7.1, 7.2, 9, 13, 14, 15, 16, 17*¹ Mention facultative.² Biffer la mention inutile.

**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

*ELISAL SCRL
N°: 0841.084.624*

Rue Faider 52, 1050 Ixelles, Belgique

*Administrateur
22/06/2018 - 28/06/2024*

Représenté(es) par:

*Geneviève Lemal
Rue Faider 52, 1050 Ixelles, Belgique*

*Virginie Paillet
Rue Jouffroy d'Abbans 41, 75017 Paris, France*

*Administrateur
22/06/2018 - 28/09/2021*

*Dimitri Coumaros
Boulevard Saint-Michel 63, 75005 Paris, France*

*Administrateur
22/06/2018 - 28/09/2021*

*BMS & C° SRL
N°: 0888.971.841
Chaussée de Waterloo 757, 1180 Uccle, Belgique
N° de membre: B 690*

*Commissaire
06/07/2020 - 30/06/2023*

Représenté(es) par:

*Paul Moreau
(Réviseur d'entreprises)
Chaussée de Waterloo 757, 1180 Uccle, Belgique
N° de membre: A 710*

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~~ **n'ont pas*** 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.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
<i>Bureau Fiduciaire Lerminiaux SA N°: 0456.681.245 Rue de Neck 24, 1081 Koekelberg, Belgique</i> <i>Représenté(es) par:</i> <i>Alexandre Deschuyteneer (Expert-Comptable & Fiscal Certifié) Rue d'Audiger 9, 7060 Soignies, Belgique</i>	50.208.109 10.421.234	B

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

COMPTES ANNUELS
BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	.....	.....
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	2.684.698,11	2.778.947,48
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	.....	.....
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	2.684.698,11	2.778.947,48
Terrains et constructions		22	2.682.369,19	2.775.732,16
Installations, machines et outillage		23	.....	.....
Mobilier et matériel roulant		24	2.328,92	3.215,32
Location-financement et droits similaires		25	.....	.....
Autres immobilisations corporelles		26	.....	.....
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	.....	.....
Immobilisations financières	6.1.3	28	.....	.....
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	901.952,16	186.360,26
Créances à plus d'un an		29	.....	.....
Créances commerciales		290	.....	.....
Autres créances		291	.....	.....
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	.....	.....
Stocks		30/36	.....	.....
Commandes en cours d'exécution		37	.....	.....
Créances à un an au plus		40/41	856.458,33	50.832,35
Créances commerciales		40	97.911,36	49.987,89
Autres créances		41	758.546,97	844,46
Placements de trésorerie		50/53	.....	.....
Valeurs disponibles		54/58	42.528,85	131.699,46
Comptes de régularisation		490/1	2.964,98	3.828,45
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	3.586.650,27	2.965.307,74

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	1.832.391,95	2.022.515,36
Apport		10/11	62.000,00	62.000,00
Capital		10	62.000,00	62.000,00
Capital souscrit		100	62.000,00	62.000,00
Capital non appelé ⁴		101	.....	.....
En dehors du capital		11	.....	.....
Primes d'émission		1100/10	.....	.....
Autres		1100/19	.....	.....
Plus-values de réévaluation		12	2.304.855,92	2.387.084,01
Réserves		13	170.656,18	88.428,09
Réserves indisponibles		130/1	6.200,00	6.200,00
Réserve légale		130	6.200,00	6.200,00
Réserves statutairement indisponibles		1311	.....	.....
Acquisition d'actions propres		1312	.....	.....
Soutien financier		1313	.....	.....
Autres		1319	.....	.....
Réserves immunisées		132	.....	.....
Réserves disponibles		133	164.456,18	82.228,09
Bénéfice (Perte) reporté(e)(+)/(-)		14	-707.340,15	-517.956,74
Subsides en capital		15	2.220,00	2.960,00
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net ⁵		19	.....	.....
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	888.395,00	133.955,19
Provisions pour risques et charges		160/5	888.395,00	133.955,19
Pensions et obligations similaires		160	.....	.....
Charges fiscales		161	.....	.....
Grosses réparations et gros entretien		162	.....	.....
Obligations environnementales		163	.....	.....
Autres risques et charges		164/5	888.395,00	133.955,19
Impôts différés		168	.....	.....

4 Montant venant en déduction du capital souscrit

5 Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	865.863,32	808.837,19
Dettes à plus d'un an	6.3	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 sur commandes		176	.....	.....
Autres dettes		178/9	.....	.....
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	865.863,32	808.837,19
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	259.339,63	5.104,60
Fournisseurs		440/4	259.339,63	5.104,60
Effets à payer		441	.....	.....
Acomptes sur commandes		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	6.523,69	3.732,59
Impôts		450/3	.....	.....
Rémunérations et charges sociales		454/9	6.523,69	3.732,59
Autres dettes		47/48	600.000,00	800.000,00
Comptes de régularisation		492/3	.....	.....
TOTAL DU PASSIF		10/49	3.586.650,27	2.965.307,74

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute(+)/(-)		9900	82.213,37	151.932,22
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	42.342,72	30.529,56
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	99.387,22	97.840,99
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	754.439,81	-348.706,81
Autres charges d'exploitation		640/8	11.114,04	11.057,73
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649	.....	.....
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	.....	.....
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	-825.070,42	361.210,75
Produits financiers	6.4	75/76B	895.686,23	142.836,52
Produits financiers récurrents		75	138.366,23	142.836,52
Dont: subsides en capital et en intérêts		753	740,00	740,00
Produits financiers non récurrents		76B	757.320,00	.....
Charges financières	6.4	65/66B	259.999,22	349.227,23
Charges financières récurrentes		65	736,22	520,42
Charges financières non récurrentes		66B	259.263,00	348.706,81
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts(+)/(-)		9903	-189.383,41	154.820,04
Prélèvement sur les impôts différés		780	.....	.....
Transfert aux impôts différés		680	.....	.....
Impôts sur le résultat(+)/(-)		67/77	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice(+)/(-)		9904	-189.383,41	154.820,04
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	.....	.....
Transfert aux réserves immunisées		689	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)		9905	-189.383,41	154.820,04

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	-707.340,15	-517.956,74
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	-189.383,41	154.820,04
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	-517.956,74	-672.776,78
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2	.....	.....
Affectation aux capitaux propres	691/2	.....	.....
à l'apport	691	.....	.....
à la réserve légale	6920	.....	.....
aux autres réserves	6921	.....	.....
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)	-707.340,15	-517.956,74
Intervention des associés dans la perte	794	.....	.....
Bénéfice à distribuer	694/7	.....	.....
Rémunération de l'apport	694	.....	.....
Administrateurs ou gérants	695	.....	.....
Travailleurs	696	.....	.....
Autres allocataires	697	.....	.....

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	xxxxxxxxxxxxxxxx	989.705,30
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	5.137,85	
Cessions et désaffectations	8179	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8189	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	994.843,15	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	xxxxxxxxxxxxxxxx	2.469.312,10
Mutations de l'exercice			
Actées	8219	.....
Acquises de tiers	8229	.....
Annulées	8239	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8249	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8259	2.469.312,10	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329P	xxxxxxxxxxxxxxxx	680.069,92
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	99.387,22	
Repris	8289	.....
Acquis de tiers	8299	.....
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309	.....
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8319	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	779.457,14	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22/27)	2.684.698,11	

RÉSULTATS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PERSONNEL			
Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	1,0	1,4
PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE			
Produits non récurrents	76	757.320,00	.....
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	.....	.....
Produits financiers non récurrents	(76B)	757.320,00	.....
Charges non récurrentes	66	259.263,00	348.706,81
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	.....	.....
Charges financières non récurrentes	(66B)	259.263,00	348.706,81
RÉSULTATS FINANCIERS			
Intérêts portés à l'actif	6502	.....	.....

DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

INFORMATIONS À COMPLÉTER PAR LA SOCIÉTÉ SI ELLE EST FILIALE OU FILIALE COMMUNE

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une société de droit belge, numéro de la société de la (des) société(s) mère(s) et indication si cette (ces) société(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation*:

1. *Scope Invest SA* *N'établit pas des comptes consolidés*
0865.234.456
Rue Defacqz 50, 1050 Ixelles, Belgique

Si la (les) société(s) mère(s) est (sont) de droit étranger, lieu où les comptes consolidés dont question ci-avant peuvent être obtenus*:

* Si les comptes de l'entreprise sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés pour l'ensemble le plus petit d'entreprises dont le société associée fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

RÈGLES D'ÉVALUATION

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Codes des sociétés et des associations.

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

Ces dérogations se justifient comme suit : Nihil

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

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 : Nihil

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 changes imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent : Nihil

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

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

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 : Nihil

Immobilisations incorporelles :

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend 0,00 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 réévaluation se justifie comme suit : Nihil

Immobilisations corporelles :

Les immobilisations corporelles, et plus précisément les constructions ont fait l'objet d'une réévaluation au cours de l'exercice. Cette réévaluation est basée sur une estimation objective établie par un expert immobilier et se justifie par la volonté de l'organe d'administration de faire correspondre la valeur comptable des immobilisations à leur valeur réelle.

Amortissements actés pendant l'exercice :

-----+							
+	+	Méthode	+	Base	+	Taux en %	+

+	Actifs	+	L (linéaire)	+	NR (non	+-----+-----+
+		+	D (dégressive)	+	réévaluée)	+ Principal + Frais accessoires +
+		+	A (autres)	+	G (réévaluée)	+ Min. - Max. + Min. - Max. +
+-----+		+-----+		+-----+		+-----+
+		+		+		+
+	1. Frais d'établissement	+	L	+	NR	+ 100,00 + 100,00 +
+		+		+		+
+	2. Immobilisations incorporelles ..	+	L	+	NR	+ 10,00 - 20,00 + 10,00 - 20,00 +
+		+		+		+
+	3. Bâtiments industriels, admini- stratifs ou commerciaux *	+	L	+	NR	+ 3,33 - 10,00 + 3,33 - 10,00 +
+		+		+		+
+	4. Installations, machines et outillage *	+	L	+	NR	+ 10,00 - 33,33 + 10,00 - 33,33 +
+		+		+		+
+	5. Matériel roulant *	+	L	+	NR	+ 20,00 - 50,00 + 10,00 - 20,00 +
+		+		+		+
+	6. Matériel de bureau et mobilier*	+	L	+	NR	+ 10,00 - 33,33 + 10,00 - 33,33 +
+		+		+		+
+	7. Autres immobilisations corp. *	+	L	+	NR	+ 10,00 - 20,00 + 10,00 - 20,00 +
+-----+		+-----+		+-----+		+-----+

* Y compris les actifs détenus en location-financement; ceux-ci font, les cas échéant, l'objet d'une ligne distincte.

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

- montant pour l'exercice : 0 EUR

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

Immobilisations financières :

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

Stocks :

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode 0,00 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 : 0

3. Marchandises : 0

4. Immeubles destinés à la vente : 0

Fabrications :

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

- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an [includ] [n'includ 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 0 % 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, les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents

à l'exercice se sont élevés à : 0 EUR

Continuité :

Bien que les comptes de la société présentent une perte reportée depuis deux exercices consécutifs, ceux-ci ont été établis en respect des principes de continuité, cela dans la mesure où la société dispose de liquidités suffisantes lui permettant de faire face à ses dettes. D'autre part, la société est soutenue financièrement par sa société mère.

Engagements :

Scope Immo SA est caution solidaire de Scope Pictures SRL en ce qui concerne les obligations qui lient Scope Pictures SRL aux investisseurs Tax Shelter (non-délivrance d'attestation finale). Cet engagement ne pouvant toutefois être quantifié à la date de clôture, il n'est pas possible de l'inscrire à l'annexe 6.6 des comptes annuels.

Provisions :

Une provision de 20% des commissions de garanties perçues sera comptabilisée afin de matérialiser le risque potentiel d'intervention de Scope Immo.

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

Dépôt rectificatif :

Une modification a été apportée aux comptes annuels de SCOPE Immo et de SCOPE Pictures déposés en date du 21 novembre 2022.

Les conseillers de SCOPE ont constaté que des écritures portant sur (i) la provision du risque d'indemnisation des investisseurs ayant obtenu des attestations fiscales réduites en 2020 et 2021 et (ii) les revenus relatifs au remboursement en cours d'indemnités versées indûment aux investisseurs ayant reçu des attestations fiscales réduites en 2019, avaient été passées initialement dans la société SCOPE Pictures. Ces écritures ont été annulées et remplacées par de nouvelles écritures passées dans la société SCOPE Immo, celle-ci ayant pris en charge sur ses fonds propres les indemnités indûment versées aux investisseurs.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par la société en vertu de l'article 7:225 du Code des sociétés et des associations, l'article 14, alinéa 4 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes ou l'article 5 de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège pour les personnes morales) et, pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
<i>Scope Invest SA</i> <i>0865.234.456</i> <i>Rue Defacqz 50, 1050 Ixelles, Belgique</i>	<i>Actions SDVN</i>	<i>1.250</i>	<i>0</i>	<i>100,0</i>

SCOPE IMMO
Société anonyme
Rue Defacqz, 50 à B-1050 Ixelles
BE 0438.054.374

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
RELATIF A L'EXERCICE CLOTURE AU 31 MARS 2022**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité d'administrateurs de la Société, nous avons l'honneur de faire rapport à l'assemblée générale extraordinaire de la Société devant avoir lieu le lundi 19 décembre 2022 à 12h par vidéoconférence, sur la gestion de la Société au cours de l'exercice écoulé clôturé le 31 mars 2022 et l'approbation de nouveaux comptes annuels suite à une erreur matérielle dont la correction a été jugée nécessaire.

A. Commentaires sur les comptes annuels de la Société (art. 3:6, 1° CSA)

Les comptes annuels de la Société relatifs à l'exercice clôturé le 31 mars 2022 ont été établis dans le respect des règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels telles qu'applicables en Belgique et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société compte tenu du référentiel comptable utilisé et des exigences légales applicables.

Pour l'établissement de ces comptes annuels, le conseil d'administration a appliqué les mêmes règles d'évaluation que celles retenues pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice antérieur à l'exception des règles relatives aux provisions. D'une part, une provision du risque d'indemnisation des investisseurs ayant obtenu des attestations fiscales réduites en 2020 et 2021 a été comptabilisée, complétée par une provision correspondant à 20% du chiffre d'affaires des commissions pour la caution solidaire du risque Tax Shelter. D'autre part, les revenus relatifs au remboursement en cours d'indemnités versées indûment aux investisseurs ayant reçu des attestations fiscales réduites en 2019 a été comptabilisée, SCOPE Immo ayant pris en charge sur ses fonds propres les indemnités indûment versées aux investisseurs.

SCOPE IMMO
Société anonyme
Rue Defacqz, 50 à B-1050 Ixelles
BE 0438.054.374

Les principaux postes des comptes annuels de la Société sur lesquels nous attirons votre attention sont les suivants :

1. Compte de résultats

Rubriques significatives		
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Chiffres d'affaires	89.694,44	88.203,34
Autres produits d'exploitation	6.119,20	84.976,97
Approvisionnements	0	0
Services et biens divers	-13.600,27	-21.248,09
Rémunération et charges sociales	-42.342,72	-30.529,56
Amortissements et provisions	-99.387,22	250.865,82
Provisions pour risques et charges	754.439,81	348.706,81
Autres charges d'exploitation	-11.114,04	-11.057,73
Résultat d'exploitation	-825.070,42	361.210,75
Produits financiers	895.686,23	142.836,52
Charges financières et non récurrentes	-259.999,22	-349.227,23
Produit non récurrents	0	0
Impôt sur le résultat	0	0
Résultat de l'exercice avant affectation	-189.383,41	154.820,04

2. Bilan

Rubriques significatives		
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
<u>ACTIF</u>		
Immobilisations corporelles	2.684.698,11	2.778.947,48
Immobilisations financières	0	0
Créances à an au plus	856.458,33	50.832,35
Valeurs disponibles	42.528,85	131.699,46
Comptes de régularisation	2.964,98	3.828,45
<u>PASSIF</u>		
Capital	62.000	62.000
Plus-values de réévaluation	2.304.855,92	2.387.084,01
Réserves	170.656,18	88.428,09
Résultats reportés	-707.340,15	-517.956,74
Subsides en capital	2.220	2.960
Provisions	888.395	133.955,19

SCOPE IMMO
Société anonyme
Rue Defacqz, 50 à B-1050 Ixelles
BE 0438.054.374

Dettes à court terme (< 1 an)	865.863,32	808.837,19
Comptes de régularisation	0	0
TOTAL BILAN	3.586.650,27	2.965.307,74

B. Evolution des affaires de la Société (art. 3:6, 1° CSA)

1. Faits marquants de l'exercice écoulé

Le conseil d'administration indique que l'exercice social clôturé au 31 mars 2022 a été marqué par les faits suivants :

Suite au rejet par la Cellule Tax Shelter de certaines dépenses sur des Films pour lesquels des fonds Tax Shelter ont été levés en 2014 et en 2015, SCOPE (via ses sociétés Pictures, Invest et Immo) a saisi le Tribunal de 1ère Instance de Bruxelles pour faire valoir ses droits et obtenir réparation des dommages subis (voir infra).

2. Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée

Les principaux facteurs de risques auquel est confrontée la Société sont :

(a) Risques opérationnels

Risques clients : La Société a peu de clients mais exclusivement des sociétés liées et en bonne santé financière. Sauf une dégradation soudaine de l'activité des locataires, il ne devrait pas y avoir d'impact négatif sur les résultats, les activités, la situation financière et la croissance de la Société.

Ce risque apparaît donc comme faible.

Risques fournisseurs : La Société n'est que très peu liée avec des tiers prestataires, ce qui diminue fortement son exposition.

3. Indicateurs-clés de performance de nature financière et non financière

Le conseil d'administration signale qu'à sa meilleure connaissance, il n'existe aucun indicateur clé de performance de nature financière ou non-financière qui donnerait un éclairage sur l'évolution des affaires, des résultats ou de la situation de la Société différent de celui reflété dans les comptes annuels et les commentaires qui s'y rattachent, dont ceux stipulés dans le présent rapport.

C. Evénements marquants survenus après la clôture de l'exercice (art. 3:6, 2° CSA)

SCOPE IMMO
Société anonyme
Rue Defacqz, 50 à B-1050 Ixelles
BE 0438.054.374

Suite au rejet par la Cellule Tax Shelter de certaines dépenses sur des Films pour lesquels des fonds Tax Shelter ont été levés en 2014 et en 2015, SCOPE (via ses sociétés Pictures, Invest et Immo) a saisi le Tribunal de 1^{ère} Instance de Bruxelles pour faire valoir ses droits et obtenir réparation des dommages subis.

Après avoir introduit dès octobre 2019 une procédure en référé afin d'obtenir la délivrance des attestations Tax Shelter, SCOPE a saisi le juge du fond à propos de 4 des 18 dossiers (films) concernés par ces rejets.

L'enjeu de cette requête au tribunal dépasse le cadre des 4 dossiers précités, étant donné que la problématique principale - la commission d'intermédiation - est commune à tous les projets pour lesquels SCOPE Invest a levé des fonds depuis 2015, à l'exception de 3 films de 2015 pour lesquels la Cellule Tax Shelter a accepté l'entièreté des commissions de SCOPE Invest parmi les dépenses éligibles.

Le recours au fond a été introduit devant le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles le 15 novembre 2019. L'audience d'introduction de ce dossier a eu lieu le 20 décembre 2019. Les plaidoiries se sont déroulées entre le 5 novembre et le 26 novembre 2020.

Le jugement dans cette affaire a été rendu le 31 mars 2021.

Le taux de commissionnement de SCOPE Invest constituait le motif principal des rejets relatifs aux films contrôlés en 2019, soit 78% des dépenses indirectes rejetées.

La cellule Tax Shelter considérait comme excessif un taux de commissionnement supérieur à 15% des fonds levés. SCOPE défendait pour sa part le fait que le taux de commissionnement pratiqué respectait la limite globale de 30% imposée aux dépenses indirectes.

Le jugement du 31 mars 2021 donne entièrement raison à SCOPE, de façon indiscutable, sur cette question : « (...) il n'y a aucune disposition légale qui plafonne la rémunération des intermédiaires (...) Le seul plafond légal qui existe est celui des 30%, qui - ce n'est pas contesté - a été respecté. »

« C'est en pure perte que l'administration invoque l'article 53, 10° CIR92, auquel renvoie l'article 194ter, §1er, al.1, 7° CIR92. (...) le tribunal n'aperçoit pas en quoi une partie de la commission de Scope Invest excéderait, qui plus est de manière déraisonnable, les besoins professionnels de Scope Pictures, et, partant, ne pourrait pas être considérée comme une dépense éligible. »

« Rien ne démontre une surfacturation, ni même que la rémunération proposée serait déraisonnable. Au contraire, comme cela a été exposé, jusqu'en 2014, pour un même travail, la commission d'intermédiation de SCOPE Invest était, en montant absolu, plus élevée, et cela avait été accepté par le SDA. »

Le jugement du 31 mars 2021 ne prévoit aucune indemnisation pour SCOPE sous prétexte que SCOPE ayant indemnisé les investisseurs sur base des garanties de la convention-cadre

SCOPE IMMO
Société anonyme
Rue Defacqz, 50 à B-1050 Ixelles
BE 0438.054.374

et de la convention de transaction, le lien causal entre la faute de l'Etat belge et le dommage serait rompu. Ce jugement se base sur une jurisprudence ancienne de la Cour de cassation qui date de 2001.

Sur base de ces constatations, SCOPE a pris contact avec l'administration fiscale afin (i) que celle-ci définisse les modalités d'application de ce jugement et (ii) d'obtenir la réintégration aux dépenses éligibles des dépenses rejetées à tort et, in fine, (iii) de permettre aux investisseurs de bénéficier de l'exonération d'impôts, à due concurrence, à laquelle ils ont droit.

D. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la Société (art. 3:6, 3° CSA)

A la connaissance du conseil de gérance, il n'existe pas d'autres circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement des activités de la Société.

E. Activités en matière de recherche et de développement (art. 3:6, 4° CSA)

Le conseil d'administration confirme qu'au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas engagé de programme de recherche et de développement.

F. Succursales et filiales de la Société (art. 3:6, 5° CSA)

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas établi de succursale, de même pas de prise de participation.

G. Continuité (art. 3:6, 6° CSA)

La société clôturant son second exercice consécutif par une perte de l'exercice, nous demandons à l'assemblée générale de bien vouloir approuver la poursuite des activités.

La société n'ayant pas de problème de trésorerie et étant soutenue par ses sociétés liées, celle-ci pourra faire face à l'ensemble de ses dettes à court terme.

H. Informations à insérer en vertu du Code des Sociétés (art. 3:6, 7° CSA)

Opposition d'intérêts de nature patrimoniale : Le conseil d'administration signale qu'au cours de l'exercice écoulé, il n'a pas été fait application des règles relatives aux conflits d'intérêts visés par les articles 7:96 et suivants du Code des Sociétés et des Associations.

I. Utilisation des instruments financiers (art. 3:6, 8° CSA)

Le conseil d'administration synthétise l'exposition de la Société aux différents risques ;

SCOPE IMMO*Société anonyme**Rue Defacqz, 50 à B-1050 Ixelles**BE 0438.054.374*

Prix : toutes les transactions de la Société sont effectuées en euros.

Crédit : la Société dispose d'un prêt auprès de sa société Mère.

Liquidité : la Société adopte une approche centralisée afin de réduire son degré d'exposition à ce type de risque, en faisant coïncider les échéances de ses obligations à long et à court termes avec sa position de trésorerie.

Trésorerie : la Société bénéficie du soutien financier de sa société Mère afin de palier à un éventuel déficit de trésorerie.

*
* *

Le conseil d'administration vous demande de bien vouloir accorder la décharge aux gérants pour l'exercice de leurs fonctions au cours de l'exercice écoulé, eu égard notamment aux différents éléments repris dans le présent rapport.

Fait à Ixelles, le 19 décembre 2022.



ELISAL S.C.R.L., administratrice-déléguée
Geneviève LEMAL, Représentante permanente



Annik Bossaert

Paul Moreau

Frédéric Verset

Associés

Sana Jaoudi

Réviseurs d'entreprises

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE
DE LA SOCIETE ANONYME**

SCOPE IMMO

POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2022

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Scope IMMO (la « société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 6 juillet 2020. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 mars 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société Scope IMMO durant deux exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 mars 2022, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 3.586.650,27 et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de € 189.383,41.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 mars 2022 ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

BMS & C° S.R.L.

Chaussée de Waterloo 757 – 1180 Bruxelles – Tél. : 02 345 00 78 – 02 672 24 35 – TVA BE 0888.971.841
Bureau secondaire : Avenue de Boendael 53 boîte 9 – 1180 Bruxelles – Mobile 0495 36 88 10



Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Paragraphe d'observation – Rectification des comptes annuels

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur l'annexe A-cap 6.9 des comptes annuels qui décrit les raisons qui ont amené l'organe d'administration à décider, conformément aux dispositions de l'article 3:19 du Code des sociétés et des associations, de rectifier les comptes annuels de l'exercice arrêté au 18 novembre 2022 ainsi que l'impact qui en découle sur ceux-ci.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;



- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Par ailleurs, nous attirons l'attention sur le fait que le rapport de gestion a été rectifié à la suite de la correction des comptes annuels.

BMS&C°

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1^{er}, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

.Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- La société n'a pas respecté les dispositions du Code des sociétés et des associations en matière de délais de remise au commissaire et aux actionnaires des pièces requises ainsi que de convocation de l'assemblée générale. Nous n'avons pas à vous signaler d'autre opération conclue ou de décision prise par ailleurs en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.

Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.

Bruxelles, le 19 décembre 2022

BMS & C° SRL
Commissaire

Représenté par



Paul MOREAU

Réviseur d'entreprises

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société: 323

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

	Codes	1. Temps plein <i>(exercice)</i>	2. Temps partiel <i>(exercice)</i>	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) <i>(exercice)</i>	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) <i>(exercice précédent)</i>
Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent					
Nombre moyen de travailleurs	100	1,0	.....	1,0 (ETP)	1,4 (ETP)
Nombre d'heures effectivement prestées ...	101	1.588	.....	1.588 (T)	1.049 (T)
Frais de personnel	102	.....	.....	42.342,72 (T)	30.529,56 (T)

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	1	.....	1,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	1	.....	1,0
Contrat à durée déterminée	111	.....	.....	.....
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	.....	.....	.....
Contrat de remplacement	113	.....	.....	.....
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	.....	.....	.....
de niveau primaire	1200	.....	.....	.....
de niveau secondaire	1201	.....	.....	.....
de niveau supérieur non universitaire	1202	.....	.....	.....
de niveau universitaire	1203	.....	.....	.....
Femmes	121	1	.....	1,0
de niveau primaire	1210	1	.....	1,0
de niveau secondaire	1211	.....	.....	.....
de niveau supérieur non universitaire	1212	.....	.....	.....
de niveau universitaire	1213	.....	.....	.....
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	.....	.....	.....
Employés	134	1	.....	1,0
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
305

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	.....