

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2011



COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR
Société Anonyme

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Chiffres clés | 2 |
| Qui sommes-nous ? | 3 |
| Lettre aux actionnaires | 4 |
| Conseil d'administration | 5 |
| Dirigeants effectifs et équipe opérationnelle | 5 |
| Contrôle légal | 5 |
| Faits marquants de l'exercice | 6 |
| Stratégie et politique de Neufcour | 6 |
| Informations boursières | 7 |
| Rapport de gestion | 8 |
| 1. Déclaration de gouvernement d'entreprise | 9 |
| 2. Rapport de Rémunération | 13 |
| 3. Gestion des risques | 14 |
| 4. Informations relative à la publicité des participations importantes | 15 |
| 5. Entreprises consolidées et mises en équivalence | 16 |
| 6. Commentaires sur les activités | 17 |
| 7. Expertise immobilière | 19 |
| 8. Prévention des conflits d'intérêts | 21 |
| 9. Proposition d'approbation des comptes annuels | 21 |
| 10. Evénements postérieurs à la clôture | 21 |
| 11. Perspectives | 21 |
| Rapport sur les états financiers consolidés | 22 |
| Etat consolidé du résultat global | 23 |
| Etat consolidé de la situation financière | 24 |
| Etat consolidé des flux de trésorerie | 25 |
| Etat consolidé de variation des capitaux propres | 26 |
| Notes aux comptes consolidés | 27 |
| Annexes aux états financiers consolidés | 33 |
| Déclarations du management | 47 |
| Rapport du commissaire | 48 |
| Comptes sociaux abrégés selon les normes belges | 49 |
| Fiche informative et calendrier financier | 54 |

Chiffres clés

| (en milliers d'EUR) | 31/12/2011 | 31/12/2010 |
|---|------------|------------|
| PATRIMOINE | | |
| Valeur comptable brute des immeubles de placement | 6.727 | 6.825 |
| Valeur nette des immeubles de placement | 2.582 | 2.734 |
| ETAT DU RESULTAT GLOBAL | | |
| Produit des activités | 655 | 1.852 |
| Résultat opérationnel courant | -116 | +25 |
| Résultat net | 68 | 334 |
| ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE | | |
| Capitaux propres du groupe | 4.904 | 4.816 |
| Stock | 1.352 | 570 |
| Trésorerie | 1.300 | 1.228 |
| L'ACTION NEUFCOUR | | |
| Nombre d'actions émises | 366.060 | 366.060 |
| Nombre d'actions en circulation | 363.250 | 363.250 |
| Valeur nette d'inventaire de la part | 13,50 | 13,26 |

Qui sommes-nous ?

La Compagnie Financière de Neufcour SA a été constituée suite à la scission en date du 29 décembre 1995 de la SA des Charbonnages de Wérister créée en 1874, l'autre branche de cette dernière devenant la Compagnie Financière de Wérister SA. Elle a été constituée pour une durée illimitée sous la forme d'une société anonyme de droit belge.

La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, directement ou par l'entremise de tiers, pour son propre compte ou pour le compte de tiers :

- 1) l'acquisition, la vente, la promotion, la location, l'échange, l'exploitation, la gestion, la mise en valeur, le lotissement, la transformation, la construction, le leasing immobilier de tous immeubles ou parties divisées ou indivisées d'immeubles ainsi que toutes opérations généralement quelconques relatives aux immeubles ; l'accomplissement de tous travaux de réparation, d'entretien, de conservation, de restauration, de parachèvement, d'aménagement ou de décoration desdits immeubles ainsi que toutes activités de courtage ou d'agent immobilier.
- 2) L'achat, la vente, la location, le leasing, la gestion, l'exploitation, la cession de tout fonds de commerce et de toute exploitation agricole.
- 3) L'acquisition par voie d'achat ou autrement, de toutes créances, toutes parts d'associés, toutes participations dans toutes entreprises industrielles, commerciales ou financières, l'accomplissement de tous actes de gestion de son portefeuille d'actions ou de capitaux, la commandite de toutes entreprises, la constitution par voie d'apport ou autrement de toute société ou syndicat et plus généralement tous investissements et toutes opérations financières à l'exception des activités réservées par la loi aux banques et autres institutions de crédit ainsi qu'aux sociétés de gestion de fortune ou de conseil en placements.

4) Toutes prestations de services, assistance, conseils en matière fiscale, comptable ou administrative, la vente de services en qualité de conseiller en marketing et l'étude de marché dans tous les domaines.

5) L'achat, la vente, la représentation, l'importation, l'exportation, le courtage de tous produits manufacturés ou non, marchandises et matières premières.

6) La conception, l'étude, la commercialisation et l'exploitation de tous systèmes de gestion de données tant pour son compte propre que pour compte de tiers, le commerce de tout service, matériel et fourniture destinés à des systèmes de gestion de données ou encore tout produit fourni par de tels systèmes, la fourniture à tout tiers de toute assistance de moyens généralement quelconques, fût-elle même financière.

7) L'exploitation et la gestion de maisons de repos et de soins, de convalescence et de retraite pour personnes âgées.

8) L'exploitation, la cession ou la liquidation de ses concessions charbonnières.

Elle peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet.

La société peut s'intéresser par toutes voies dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet identique, similaire ou connexe, ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières ou à faciliter l'écoulement de ses produits.

Le groupe de la Compagnie Financière de Neufcour SA est constitué de deux filiales, la **SA Bouille** et la **SA Wérimmo-Luxembourg** et d'une société mise en équivalence, la **SA des Charbonnages de Gossos-Kessales en liquidation**. Cette structure n'a pas été modifiée au cours de l'exercice.

Lettre aux actionnaires

Mesdames, Messieurs, Chers actionnaires,

L'exercice clôturé le 31 décembre 2011 est marqué par :

- La vente de la quinzième et dernière maison du lotissement de la rue Elva à Flémalle.
- La vente des cinq dernières parcelles situées à Herve dans le cadre d'un lotissement de 13 lots ayant fait l'objet d'une renonciation au droit d'accession (avec constitution d'un droit de superficie au profit de la société Solimmo). Le projet est terminé.
- Le début des travaux d'aménagement du lotissement de 23 parcelles à Xhendelesse-Herve.
- L'achat de la propriété dite du « Père Lejeune » à Chênée dans le cadre du projet des Piedroux- Haïsses. Il s'agit plus précisément d'un ensemble immobilier situé au pied des parcelles précitées, que la société compte mettre à fruit et aménager en vue de faciliter le passage vers les futurs lotissements, notamment via l'élargissement des voies d'accès.
- Ces travaux et achat expliquent la hausse importante du stock.
- La créance sur la société Wérlux (472 K€) a été remboursée entièrement en principal, tandis que des intérêts de retard ont été versés à hauteur de 91 K€. Ce dossier est terminé.

Trois projets d'assainissement de sites ont été déposés en décembre 2010 auprès de la Région Wallonne.

Deux projets ont été refusés, à savoir celui du terril des Xhawirs à Herve et celui du site de Homvent à Beyne-Heusay. En synthèse, le refus de la Région Wallonne est justifié par son appréhension à laisser urbaniser d'anciens terrils.

Ces projets sont actuellement en cours de révision pour répondre ainsi aux critiques émises par la Région Wallonne. L'espoir subsiste d'arriver à les faire accepter.

Le troisième projet d'assainissement (celui de la paire de Romsée) est toujours à l'étude, mais semble pouvoir être accepté.

Le 9 novembre 2011, la Compagnie Financière de Neufcourt SA a reçu une citation à comparaître devant le Tribunal correctionnel de Liège dans le cadre d'une fraude aux accises sur le gasoil.

En 2003, la société a loué un des halls industriels de Romsée à un individu qui utilisait ce hall, à l'insu de la société, pour y procéder à la décoloration du gasoil de chauffage pour le vendre en tant que gasoil routier.

La société estime n'avoir aucune responsabilité dans ces faits. Un premier jugement a été prononcé le 26 avril 2012. Pour des motifs liés à la procédure, le dossier a été renvoyé au Parquet, qui doit le soumettre à la Chambre des Mises en Accusations, pour vérification de la régularité de la procédure. Le dossier a été reporté *sine die* par le Tribunal correctionnel de Liège.

La procédure diligentée par les sociétés Ascott Investissements et Soter, contrôlées par Monsieur Xavier Duquenne, à l'encontre de certains actionnaires de la société (Messieurs Dessard et Galand notamment) se poursuit. Après avoir été déboutées en première instance, les parties demanderesses ont interjeté appel. Après échange de conclusions, la cause sera plaidée devant la Cour d'appel le 25 octobre 2012. La société a fait valoir son point de vue dans le cadre de ce litige, par voie de son conseil.

SPRL Valloo Consult,
représentée par M. Jacques Janssen,
Président du Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcourt SA

Conseil d'administration

La Compagnie Financière de Neufcour SA est représentée par son Conseil d'administration, qui est composé comme suit :

| Nom de l'administrateur | Fonction de l'administrateur | Critère d'indépendance | Période de fonction pendant l'exercice | Expiration du mandat |
|---|---|------------------------|--|----------------------|
| Valloo Consult Sprl, représentée par M. Jacques Janssen | Administrateur délégué (Président du Conseil) | Non indépendant | Tout l'exercice | AG 2012 |
| Drassed SA, représentée par M. Noël Dessard | Administrateur non exécutif | Non indépendant | Tout l'exercice | AG 2015 |
| Pierre Galand | Administrateur non exécutif | Non indépendant | Tout l'exercice | AG 2015 |
| Nathalie Galand | Administrateur non exécutif | Non indépendant | Tout l'exercice | AG 2015 |
| Management Science Consulting Sprl, représentée par M. Thierry Houben | Administrateur non exécutif | Indépendant | Tout l'exercice | AG 2013 |

Dirigeants effectifs et équipe opérationnelle

Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004, la direction effective de la Compagnie financière de Neufcour SA est confiée à la SPRL Valloo Consult, représentée par Monsieur Jacques Janssen.

Contrôle légal

La SPRL Hault, Nicolet & Co, Réviseurs d'Entreprises (IRE n° B757), représentée par M. Philippe Hault (IRE n° A554), dont les bureaux sont établis à 4040 Herstal, boulevard Albert 1^{er}, 52 a été nommée commissaire pour une période de trois années venant à échéance lors de l'assemblée générale de juin 2013.

Synthèse des faits marquants de l'exercice

- Vente d'une maison à Flémalle, cinq parcelles à Herve-Xhendelesse et un terrain à Chênée.
- Achat de la propriété « Père Lejeune » à Chênée.
- Remboursement par Wérlux de la créance de 472 K€ (+ intérêts).
- Deux litiges en cours :
 - dossier transparence en degré d'appel
 - location d'un hall industriel à des transformateurs de mazout de chauffage : procès en correctionnel en cours.
- Trois projets d'assainissement ont été introduits auprès la Région Wallonne.
 - Pour deux projets (Herve et Beyne-Heusay), la réponse de la Région Wallonne est négative.
 - Pour la paire de Romsée, il n'y a pas encore de réponse.
 - Des améliorations aux projets sont en préparation, en vue de leur réintroduction.

Stratégie et politique du groupe Neufcour

Valoriser les terrains faisant partie du patrimoine :

- en les aménageant, les viabilisant ;
- en y construisant éventuellement des immeubles.

Louer les halls industriels et des appartements situés sur les sites de Romsée, Chênée et Diekirch au Grand Duché de Luxembourg.

Rentabiliser au mieux les terrains en attente d'affectation et ce, y compris en développant une activité agricole accessoire.

Limiter l'endettement.

Limiter les frais de gestion à la taille de la société.

Optimaliser la trésorerie en fonction du cash flow.

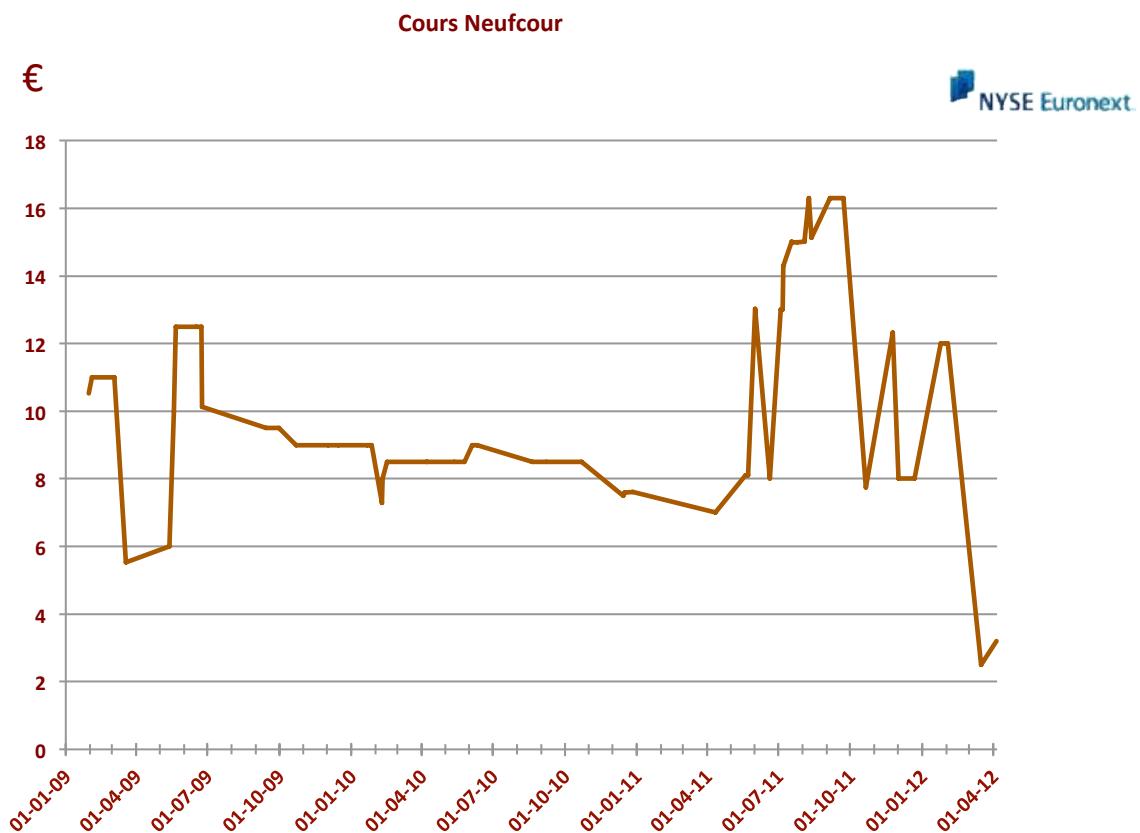
Informations boursières

Au 31 décembre 2010, la valeur nette d'inventaire (*) est égale à € 13,26 par titre, contre un cours de bourse de € 7,61.

Au 31 décembre 2011, la valeur nette d'inventaire (*) est égale à € 13,50 par titre, contre un cours de bourse de € 8,00.

- la place de cotation est Euronext Brussels ;
- la cotation est de type « fixing » ;
- le compartiment est le « C » ;
- le code ISIN est BE0003680916 ;
- le cours de clôture au 27/12/2010 (dernière cotation) était de 7,61 € ;
- le cours de clôture au 22.12.2011 était de 8,00 € ;
- le cours le plus bas de l'année 2011 était de 7,00 € ;
- le cours le plus haut de l'année 2011 était de 16,30 € ;
- l'échange moyen par jour de cotation du titre était de 549,70 titres en 2011 ;
- l'échange total sur l'année 2011 a été de 10.994 titres (3,004 % du nombre total des actions) ;

Pour info, le cours au 17 avril 2012 est de € 3,20.



(*) La valeur nette d'inventaire est obtenue en divisant le total des capitaux propres du groupe par le nombre d'actions en circulation, sous déduction des actions propres détenues à la date de clôture.



Propriété « Père Lejeune » à Chênée

Rapport de gestion

1. Déclaration de gouvernement d'entreprise (Corporate Governance)

La loi du 6 avril 2010, exécutée notamment par l'arrêté royal du 6 juin 2010, a rendu obligatoire l'élaboration d'une déclaration de gouvernement d'entreprise. Neufcour fait référence au Code belge de gouvernance d'entreprise 2009, lequel peut être consulté gratuitement par téléchargement à l'adresse web : <http://www.corporategovernancecommittee.be/library/documents/final%20code/CorporateGovFRCode2009.pdf>.

Le principe est que les sociétés doivent, en règle, se soumettre aux résolutions, mais elles peuvent décider d'y déroger, pour autant qu'elles justifient des motifs de dérogation.

De manière fondamentale, certaines résolutions du Code sont inapplicables ou sans objet dans une société comme Neufcour. Sa taille modeste, le volume restreint d'activité et le peu d'échanges de titres sur le marché ne justifient pas que Neufcour consacre d'importants moyens humains et matériels à justifier des actions menées, par le Conseil d'administration, dans le respect de la loi, des principes de bonne et saine gestion, le tout en conservant sans cesse à l'esprit les principes de bonne gouvernance et l'intérêt social.

LES NEUF PRINCIPES DU CODE BELGE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Principe 1. La société adopte une structure claire de gouvernance d'entreprise

Par dérogation au Code, les fonctions d'administrateur délégué et de président du conseil d'administration sont aujourd'hui occupées par un même administrateur. En pratique, l'administrateur délégué se charge de la gestion journalière de Neufcour, de sorte qu'il est sans doute le mieux placé pour présider l'assemblée générale, fonction principale dévolue au président du conseil d'administration. En raison de son rôle exécutif, l'administrateur délégué (bien que président du conseil) ne préside pas le conseil d'administration lorsque celui-ci siège en qualité de comité d'audit, ce qui offre une garantie spécifique de bonne fin des missions confiées par la loi à ce dernier.

La loi attribue au conseil d'administration tous les pouvoirs qui ne sont pas du ressort de l'assemblée générale.

Le conseil est dirigé par un président choisi parmi ses membres.

N'ayant pas de manager exécutif, le conseil a délégué la gestion journalière à un administrateur délégué.

Les membres sont choisis en fonction des besoins fondamentaux de la société et de leur expérience dans ses domaines d'activité.

Vu la structure opérationnelle, il n'a pas été jugé opportun de créer un comité de direction.

La loi du 27 décembre 2008 (M.B. 29/12/2008) institue dans les sociétés cotées un comité d'audit. Ce sont les administrateurs non exécutifs qui constituent le comité d'audit, lequel est présidé par l'administrateur indépendant.

Le nombre de membres est actuellement fixé à quatre et le mandat est de 4 ans.

Sur les cinq administrateurs, l'administrateur délégué est exécutif, quatre administrateurs sont non exécutifs dont un est administrateur indépendant.

- La SPRL Valloo Consult, représentée par Jacques Janssen préside le Conseil d'administration. Cette société exerce également la fonction d'administrateur délégué. Elle est le seul administrateur exécutif, non indépendant. M. Janssen est diplômé en Administration des Affaires de l'Université de Liège. Son mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire de juin 2012.
- La SA Drassed, représentée par Noël Dessard. Cette société est administrateur non exécutif, non indépendant. M. Noël Dessard est Ingénieur civil des mines de l'Université de Liège et diplômé en Sciences Économiques Appliquées de l'Université Catholique de Louvain. Son mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2015.
- M. Pierre Galand est administrateur non exécutif, non indépendant. Il est Ingénieur civil des mines de l'Université de Liège. Son mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2015.
- Mme Nathalie Galand est administrateur non exécutif, non indépendant. Elle est diplômée en Administration des Affaires de l'Université de Liège et a obtenu une maîtrise en Gestion Fiscale de Solvay. Son mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2015.
- La SPRL Management Science Consulting, représentée par M. Thierry Houben est administrateur non exécutif, indépendant. M. Thierry Houben est Ingénieur commercial diplômé des Hautes Etudes Commerciales de l'Université de Liège. Son mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2013.

Le nombre de réunions annuelles est fixé à six minimum. Il est de la compétence du président (ou, à son défaut, de la compétence d'un administrateur chargé de ce faire par ses pairs) de convoquer des réunions supplémentaires, au besoin.

La convocation comprend l'ordre du jour établi par l'administrateur délégué. Les membres peuvent recevoir toutes données supplémentaires qu'ils jugent utiles en s'adressant à l'administrateur délégué. L'administrateur délégué rédige les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration qui sont expédiés aux membres.

Le Conseil d'administration détermine les orientations et les valeurs, la stratégie et les politiques clés de la société. Il examine et approuve, préalablement à leur mise en œuvre, les opérations significatives de la société, et notamment ses orientations stratégiques, les acquisitions et cessions de participations financières et d'actifs significatifs, susceptibles de modifier la structure de l'état de la situation financière. Il décide du niveau de risque que la société accepte de prendre.

Le Conseil d'administration vise le succès à long terme de la société en permettant l'évaluation et la gestion des risques.

Le Conseil d'administration se réunit chaque fois que l'intérêt de la société l'exige, notamment au moment de l'établissement des comptes sociaux, tant annuels que semestriels, de la préparation des communiqués de presse ainsi qu'au moment des décisions stratégiques.

Le Conseil d'administration est tenu régulièrement informé de l'activité de la société et des sociétés filiales tant au point de vue de la trésorerie, du budget, de l'avancement des chantiers que de problèmes ponctuels.

Au cours de l'exercice social écoulé, le Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcourt SA s'est réuni huit fois.

| ADMINISTRATEURS | PRESENCE/ NOMBRE DE SEANCES |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Valloo Consult SPRL | 8/8 |
| Drassed SA | 8/8 |
| Monsieur Pierre Galand | 8/8 |
| Madame Nathalie Galand | 6/8 (*) |
| Management Science Consulting SPRL | 8/8 |

(*) absences excusées

Principe 2. La société se dote d'un Conseil d'administration effectif et efficace qui prend des décisions dans l'intérêt social

Par dérogation au Code, le conseil d'administration ne compte actuellement qu'un seul administrateur indépendant. Compte tenu de la taille restreinte du conseil et des activités de Neufcourt, il ne se justifie pas que le conseil d'administration soit plus étoffé. Compte tenu du niveau modeste de rémunération offert aux administrateurs, il est de toute manière illusoire d'espérer attirer nombre d'administrateurs indépendants.

Ce seul administrateur indépendant, qui possède une expérience solide en finances entrepreneuriales, préside le conseil d'administration lorsqu'il siège en qualité de comité d'audit. Il apporte son savoir et son expérience à Neufcourt.

Cela étant, seul l'administrateur délégué, par ailleurs président du conseil d'administration, joue un rôle exécutif, les autres administrateurs étant non exécutifs.

En tout temps, le Conseil d'administration permet à chaque membre de s'exprimer librement sur chaque point à l'ordre du jour. Les décisions sont, dans la mesure du possible, prises de manière collégiale, dans l'intérêt social.

Les décisions sont toujours prises à la majorité des voix émises par les membres du conseil. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Les membres du Conseil d'administration empêchés d'assister à une réunion peuvent se faire représenter par un autre

membre du conseil, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les lettres, télécopies ou courriers électroniques donnant le mandat de vote sont annexés au procès verbal de la réunion du conseil à laquelle ils ont été produits.

Après chaque réunion, les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le président du Conseil d'administration et par les membres qui ont pris part à la délibération.

Les procès-verbaux résument les discussions, précisent les décisions prises et indiquent, le cas échéant, les réserves émises par les administrateurs.

La société est valablement représentée vis-à-vis des tiers par une double signature émanant d'administrateurs, sauf en ce qui concerne la gestion journalière confiée à l'administrateur délégué. Lorsque les actes de gestion journalière dépassent un montant de 10.000 €, la signature d'un administrateur, combinée avec celle d'un employé, est nécessaire. Via la technologie du PC Banking, deux administrateurs peuvent contrôler journalièrement les comptes bancaires des sociétés du groupe.

Principe 3. Tous les administrateurs font preuve d'intégrité et d'engagement

Les membres du conseil d'administration n'ont pas été confrontés en 2011 à des situations de conflit d'intérêts

nécessitant la mise en œuvre des procédures légales prévues par le Code des Sociétés.

Les administrateurs ne peuvent pas utiliser l'information reçue en leur qualité d'administrateur à des fins autres que l'exercice de leur mandat. Dans ce cadre, une liste des personnes ayant accès à des informations privilégiées a été établie.

Chaque administrateur doit organiser ses affaires personnelles et professionnelles de manière à éviter tout conflit d'intérêts, direct ou indirect, avec la société.

Bien que n'étant pas un article statutaire, la société a fixé le seuil à partir duquel un actionnaire peut soumettre des propositions à l'assemblée générale à 5% du capital.

Principe 4. La société instaure une procédure rigoureuse et transparente pour la nomination et l'évaluation du Conseil d'administration et de ses membres

La stabilité du Conseil d'administration et la taille de l'entreprise expliquent pourquoi le Conseil n'a pas instauré de procédure d'évaluation.

Par dérogation, ce principe n'est donc pas appliqué.

Principe 5. Le Conseil d'administration constitue des comités spécialisés

Vu la dimension de la société, le conseil d'administration n'a pas jugé utile de créer des comités : consultatif, de rémunérations, de nominations, ni de règles contractuelles relatives à l'engagement de managers exécutifs.

Le conseil d'administration exerce les fonctions de comité d'audit depuis le 1^{er} janvier 2010.

Comité d'audit

Le législateur belge a transposé les dernières dispositions de la Directive « audit » par la loi du 17 décembre 2008, instituant un comité d'audit dans les sociétés cotées.

Les sociétés cotées doivent, conformément au Code des sociétés, instituer en leur sein un comité d'audit, dont les compétences sont fixées par la loi.

Cependant, les sociétés qui ne dépassent pas deux des trois critères fixés par la loi n'ont pas l'obligation de constituer un comité d'audit spécifique. Tel est le cas de Neufcour, qui n'excède aucune des trois limites légales et Neufcour n'a pas estimé utile, au regard de sa taille, de ses activités et de son mode de fonctionnement, de constituer un comité d'audit distinct.

En conséquence, les missions du comité d'audit sont, conformément à la dérogation légale, exercés collectivement par le conseil d'administration. Dès lors que le président du conseil d'administration est un administrateur exécutif, la présidence du comité d'audit est confiée à la SPRL Management Science & Consulting, représentée par M. Thierry Houben, administrateur indépendant, compétent en matière de comptabilité et d'audit.

La SPRL Management Science & Consulting remplit toutes les conditions fixées par le Code des sociétés pour être considérée comme un administrateur indépendant (notamment, elle ne détient aucune participation dans Neufcour, ni dans l'une ou l'autre de ses filiales, n'est liée à Neufcour ni par des relations d'affaires, ni par des relations familiales ou autres). Elle n'exerce, par ailleurs, aucune fonction exécutive au sein de Neufcour.

Son représentant permanent, M. Thierry Houben, est ingénieur commercial et de gestion. Il dispose d'une expérience de plus de trente années dans le secteur financier et économique. Il a été également professeur à HEC-ULG. A ce titre, il dispose de toutes les connaissances et compétences requises pour présider le comité d'audit.

Pour l'exercice 2011, le conseil d'administration a reçu, à chacune de ses séances, le rapport du comité d'audit, lequel atteste la conformité des procédures d'audit avec les règles usuelles en matière d'audit. Ce rapport comprend, comme la loi l'exige, l'attestation d'indépendance du commissaire, la SPRL Hault, Nicolet & Co, réviseurs d'entreprises. Les travaux d'audit se poursuivront tout au long des années 2012 et suivantes dans le même état d'esprit.

Comité de nomination

Par dérogation, vu sa taille, la société Neufcour n'est pas tenue de constituer un comité de nomination.

Comité de rémunération

Par dérogation aux résolutions 4 et 5 du Code et compte tenu des critères légaux retenus à cet effet, Neufcour n'est pas tenue de constituer un comité de rémunération. Au regard de sa structure et du mode de rémunération des administrateurs, un tel comité n'aurait guère d'intérêt.

Principe 6. La société définit une structure claire de management exécutif

La taille de la société implique que sa structure réduite est claire. Ce principe est donc appliqué, mais sans formalisme.

Principe 7. La société rémunère les administrateurs et managers exécutifs de manière équitable et responsable

Comme indiqué ci-dessus, par dérogation, la société n'a pas constitué de comité de rémunération.

Le lecteur est invité à lire le point 2 du rapport de gestion - Rapport de Rémunération.

Principe 8. La société engage avec les actionnaires existants et potentiels un dialogue basé sur la compréhension mutuelle des objectifs et des attentes

La Compagnie Financière de Neufcour communique de façon récurrente avec ses actionnaires et ce via la presse et via le site Internet de la société.

L'information périodique ou occasionnelle ne suscite aucun intérêt de la presse spécialisée, à laquelle pourtant toute

l'information est envoyée à temps et à l'heure. La société ne reçoit, par ailleurs, que quelques demandes d'information par an, auxquelles elle réserve suite, le cas échéant, dans la transparence et en veillant à l'égalité de traitement entre actionnaires et vis-à-vis du public.

Les actionnaires sont pour la majorité d'entre eux connus de la société, qui leur fait parvenir les documents leur permettant d'assister à l'assemblée générale.

Le site Internet de la Compagnie Financière de Neufcour joue un rôle important puisqu'il est facilement accessible et recèle

des informations importantes pour l'actionnaire. Ce site est remis à jour fréquemment.

Principe 9. La société assure une publication adéquate de sa gouvernance d'entreprise

Par dérogation à ce principe, il n'y a pas de charte de gouvernance d'entreprise établie pour la Compagnie Financière de Neufcour, mais le Conseil d'administration veille à publier un rapport financier aussi complet que possible.



Maisons à Flémalle, rue Elva

2. Rapport de rémunération

1. La société n'a mis en place aucune modalité spécifique de rémunération concernant les administrateurs, qu'ils soient exécutifs ou non : ils reçoivent des émoluments fixes et aucune prime variable. Il n'existe pas de régime d'option sur actions et aucun avantage patrimonial particulier n'est accordé aux administrateurs.

2. La rémunération des administrateurs est proposée par le Conseil d'administration et avalisée par l'Assemblée Générale.

La taille, l'origine, la stratégie, l'histoire de la Compagnie Financière de Neufcour ne nécessitent pas une politique de rémunération sophistiquée.

La procédure est la suivante :

- le Conseil d'Administration décide des rémunérations de tous les administrateurs. Actuellement, ces rémunérations sont :
 - pour la Compagnie Financière de Neufcour SA : 5.000 €/an
 - pour Bouille SA : 4.000 €/an
 - pour Wérimmo Luxembourg SA : -
- Chaque administrateur perçoit la rémunération de base, indépendamment de sa participation ou non aux réunions du conseil. Les administrateurs sont, en règle générale, présents à toutes les réunions du conseil.
- La Compagnie Financière de Neufcour SA, étant administrateur de Bouille SA, reçoit une rémunération proposée par le Conseil d'administration de 40.000 €/an puisqu'elle accomplit pour Bouille SA toutes les activités administratives et de gestion.
- L'administrateur-délégué perçoit une rémunération de 40.000 €/an. Elle comprend la rémunération pour son rôle exécutif et inclut le montant accordé à chaque administrateur.
- Le président du Conseil d'administration perçoit une rémunération de 3.000 €/an en plus de la rémunération de base d'administrateur et d'administrateur délégué.

Ces montants ont été décidés lors de l'assemblée générale de 2007 et n'ont plus varié depuis lors.

Aucun administrateur ne bénéficie de bonus, d'avantages en nature, d'options sur actions ou tout autre droit. Aucune avance ou crédit n'est alloué aux administrateurs.

Les rémunérations annuelles dues aux administrateurs pour l'exercice écoulé sont détaillées comme suit :

| Nom de l'administrateur | Neufcour | Bouille SA | Wérimmo Luxembourg | Total |
|---------------------------------------|----------|------------|--------------------|----------|
| Valloo Consult SPRL | 43.000 € | 4.000 € | - | 47.000 € |
| Drassed SA | 5.000 € | 4.000 € | - | 9.000 € |
| Monsieur Pierre Galand | 5.000 € | - | - | 5.000 € |
| Madame Nathalie Galand | 5.000 € | 4.000 € | - | 9.000 € |
| Management Science Consulting SPRL | 5.000 € | 4.000 € | - | 9.000 € |
| Compagnie Financière de Neufcour SA | - | 40.000 € | - | 40.000 € |
| | | | | |
| Hault, Nicolet & Co SPRL, Commissaire | 10.500 € | 2.500 € | - | 13.000 € |

Il n'existe aucun type de paiement fondé sur des actions.

Il n'existe aucune disposition contractuelle relative aux indemnités de départ, ni aucun droit octroyé quant au recouvrement de la rémunération variable attribuée sur base d'informations financières erronées.

La société n'a pas adopté de régime spécifique d'indemnité de départ pour les administrateurs exécutifs. Il n'existe aucun *golden parachute* ou autre prime de départ.

Lors de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011, le commissaire n'a pas perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire.

3. Gestion des risques

A. Description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société dans le cadre de l'établissement de l'information financière

Les éléments essentiels de l'information financière, à savoir le compte de résultats, le bilan, l'annexe et le tableau de financement, relativement aux comptes sociaux et aux comptes consolidés, sont obtenus chez Neufcour au terme d'un processus récurrent et éprouvé d'enregistrement des opérations relatives à l'activité économique. Au terme de ce processus, la lecture du bilan et de ses annexes peut se décliner sous l'angle à la fois économique et patrimonial.

Le processus concourant à l'obtention des états financiers suit un schéma classique. La saisie des informations financières est opérée par les services administratifs de la société et transmise pour enregistrement à la société fiduciaire chargée de produire les balances comptables et états périodiques. Pour leur part, les comptes consolidés sont produits à l'intervention d'une société spécialisée qui accroît l'indépendance et l'objectivité du processus.

La gestion des risques dans l'entreprise passe par leur identification précise, la détermination des contrôles existants, l'évaluation du risque résiduel pour l'entreprise et enfin, le choix d'une stratégie de couverture.

En tant que gestionnaire de l'entreprise, le conseil d'administration de Neufcour, épaulé en cela par les organismes spécialisés auquel il fait appel, s'est employé à prendre la mesure des risques auxquels il est confronté dans l'exercice de son activité. Dans cet esprit, le conseil s'était engagé, dès 2009, à suivre l'évaluation régulière de son patrimoine immobilier. Durant l'année écoulée, il s'est attaché à suivre la valorisation de l'actif net de l'entreprise aux réalités économiques, financières et environnementales. La valorisation nette du patrimoine immobilier est restée pendant une longue période en harmonie avec les cours boursiers du titre de la société.

B. Description des risques

Ce chapitre reprend les risques susceptibles d'avoir une influence sur la valorisation de la société.

Sont repris aussi les éléments mis en place pour diminuer ces risques.

1. Dégradation de la conjoncture économique

La société a éprouvé, par le passé, des périodes difficiles pour la réalisation de son objet social. Elle a connu des années « exsangues » de transactions immobilières, terrains ou immeubles. Par contre, elle n'a jamais enregistré de réduction de valeur sur les immeubles de son portefeuille.

Le marché immobilier présente, on le sait, un caractère cyclique lié à divers facteurs de l'activité économique. Dans les années qui viennent, le risque augmente fortement de

voir le secteur immobilier touché par une crise propre. Comme précédemment, cette crise pourrait mettre à mal l'activité de la société.

Pour contribuer à renforcer la pérennité de la société, celle-ci privilégie, plutôt que le seul dégagement de plus-values immobilières toujours hypothétiques, l'existence de revenus récurrents, sous la forme notamment de locations d'immeubles dont elle est propriétaire.

2. Inadéquation des projets et règles d'urbanisme contraignantes

La gestion des projets immobiliers se profile principalement dans le long terme. Il s'indique donc pour les gestionnaires de la société d'anticiper avec bonheur les choix pour le futur. La société dispose d'un patrimoine qu'elle souhaite valoriser au mieux. Encore faut-il, qu'en égard à la relative petitesse de son portefeuille, elle ne se laisse entraîner par des coûts exorbitants pour l'étude ou l'analyse de projets qui n'arriveraient pas à maturité.

Dans ce contexte, il convient de prendre en compte, autant que faire se peut, l'évolution des règles liées à l'urbanisme. Celles-ci peuvent évoluer en cours de vie des projets, sous l'influence des autorités politiques et/ou administratives. La stratégie poursuivie à cet égard par la société consiste à faire preuve d'énormément de souplesse et d'adapter les projets pour limiter au maximum l'impact qu'un changement de règles engendrerait.

Récemment, de nouvelles règles sont apparues en matière de durabilité et de consommations énergétiques. Elles ont accéléré à coup sûr le vieillissement des immeubles.

3. Vieillissement et dégradation des immeubles

Un facteur aggrave le risque de dégradation économique : celui-là même lié au vieillissement des immeubles. Ceux-ci, on le voit bien, s'appauvrisent qualitativement par rapport aux normes nouvelles et matériaux utilisés aujourd'hui. Malheureusement, la destruction de ces immeubles, à supposer qu'elle soit envisagée, entraînera à la fois perte de revenus locatifs et coûts de démolition.

En conséquence, le risque n'est pas inexistant de voir le taux de location s'affaiblir et les revenus qui en découlent fragiliser l'entreprise. Pour sa part, le taux d'occupation des bâtiments industriels sera en chute certaine, en raison de l'inadéquation de ces immeubles aux normes nouvelles des activités qui y sont exercées. Les frais élevés de remise en état et de maintenance de ces actifs ne peuvent s'envisager que dans une perspective à plus ou moins long terme. La société a donc décidé de mettre l'accent sur une maintenance réfléchie de son parc immobilier.

En ce qui concerne le siège social, il a été décidé de procéder à des travaux d'entretien plus importants que pour le maintien du bien en état. Cette attitude va permettre la location de trois appartements aménagés pour le logement.

Au Grand-Duché de Luxembourg, les appartements loués à Diekirch par la filiale Wérimmo Luxembourg font l'objet de soins particuliers de la part des locataires.

Enfin tous les bâtiments bénéficient d'une couverture assurance pour les risques incendie, responsabilité civile, tempête, à l'exclusion du dégât des eaux, le risque électrique est inassurable aujourd'hui à des conditions normales de marché.

4. Risque de solvabilité des tiers, clients et locataires

En ce qui concerne les locataires, le risque n'est pas élevé dans le portefeuille de la société du fait des charges relativement faibles reposant sur eux.

Pour la vente des terrains et immeubles, les paiements se réalisent au jour de la vente lors de l'acte notarié, à la faveur de la transmission de l'acte de propriété. En outre, les clients sont non-récurrents et aucun ne représente une part significative du chiffre d'affaires.

5. Respect de la législation environnementale

L'évolution récente des normes environnementale relatives à l'habitat et aux zones de développement économique pèsera certainement sur la stratégie d'investissement de la société. Les immeubles détenus par la société sont au cœur de la problématique en matière d'assainissement des sites charbonniers.

Tout le patrimoine immobilier de la société se situe au centre de la province de Liège (Chênée, Herve, Fléron), dans une région au passé industriel, où les normes de lutte contre la pollution n'étaient pas ce qu'elles sont devenues aujourd'hui. Si l'exploitation minière n'était pas comme telle polluante, l'activité a entraîné l'apparition de sources indirectes de pollution (hydrocarbures, métaux lourds, ...) dont les effets pourraient être contraignants pour les projets de développement.

A ces fins, la société recourt fréquemment à des analyses et études de sol, de manière à cerner toujours plus précisément les effets concrets sur l'environnement de l'existence de ces polluants.

4. Informations relatives à la publicité des participations importantes et informations relatives à l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007

Structure de l'actionnariat

D'après les déclarations de transparence reçues, la situation de l'actionnariat au **31 décembre 2011** est la suivante :

| | Nombre d'actions | % d'actions | % droits de vote |
|-----------------------------------|------------------|--------------|------------------|
| Soter SA | 91.991 | 25,13 % | 25,13 % |
| Biochar SA | 36.908 | 10,08 % | 10,08 % |
| Gosson-Kessales SA en liquidation | 36.531 | 9,98 % | 9,98 % |
| Noël Dessard | 24.399 | 6,67 % | 6,67 % |
| Indivision René Dessard | 12.572 | 3,43 % | 3,43 % |
| Société Civile des Sarts | 5.000 | 1,37 % | 1,37 % |
| Marie Evrard | 20.551 | 5,61 % | 5,61 % |
| Rhode Invest SA | 50.020 | 13,66 % | 13,66 % |
| Autres | 85.278 | 23,30 % | 23,30 % |
| | | 99,23 % | 99,23 % |
| Bouille SA | 2 810 | 0,77 % | 0 |
| Total | 366.060 | 100 % | |

5. Liste des entreprises consolidées et entreprises mises en équivalence

La société Bouille, filiale à 99% de Neufcour, possède 0,77 % de titres de sa société mère. Le droit de vote afférent à ces titres est également suspendu en raison du fait que Bouille est contrôlée par Neufcour. Ces titres sont assimilés à des titres détenus en propre par Neufcour.

La SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation possède 9,98% de titres de la Compagnie Financière de Neufcour SA. La Compagnie Financière de Neufcour SA possède actuellement 31,51 % des actions de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation.

| DENOMINATION ET SIEGE | Année de création ou d'acquisition | Personnel au 31.12.11 | Méthode d'incorporation dans les comptes | % du capital détenu | | |
|--|---|--------------------------|--|---------------------|----------------|-----------|
| | | | | au 31.12.11 | au 31.12.10 | Variation |
| SA BOUILLE Rue Churchill, 26 4624 Fléron (Romsée) - BELGIQUE RPM 0404.399.235 | 1961 | 0,30 | G (1) | 99,90 | 99,90 | 0 |
| SA WERIMMO LUXEMBOURG Rue Fort Wallis, 2 L- 2714 Luxembourg - LUXEMBOURG TVA : 1989.2204.236 | 1989 | 0 | G (1) | 66,60 | 66,60 | 0 |
| SA des Charbonnages de GOSSON-KESSALES (en liquidation) Rue Joseph Dujardin, 39 4460 Grâce-Hollogne - BELGIQUE RPM 0403.955.510 | 1860 mise en liquidation en 1958 | 0,40 | E (2) | 31,51 | 31,51 | 0 |

(1) G = méthode d'intégration globale

(2) E = mise en équivalence

6. Commentaires sur les activités

L'activité des sociétés du groupe Neufcour consiste à mettre en valeur son patrimoine immobilier, lequel se compose comme suit :

A. **La SA Compagnie Financière de Neufcour et la SA Bouille** possèdent ensemble une série de terrains à Romsée, Chênée et à Herve-Xhendelesse (cf. le tableau final reprenant distinctement les possessions de l'une et l'autre des sociétés).

a) LE TERRAIN DE ROMSEE est l'ancien site du charbonnage de Wérister sur la commune de Fléron (environ 12 hectares). Il comprend :

- o un bâtiment à usage de bureaux qui est le siège social de la société ;
- o des halls industriels ;
- o des ateliers ;
- o un terrain de 9 hectares.

Un projet d'assainissement du site a été envoyé au département du sol et des déchets du Service Public de Wallonie le 30 décembre 2010.

Pour préparer le projet, de nombreux forages ont été réalisés sur le site de l'ancien charbonnage de la paire de Romsée. Les forages ont été réalisés sur une période de plusieurs années, les derniers en avril 2011.

Le dossier est toujours à l'examen au moment de la rédaction du présent rapport. Aucune décision n'est parvenue à Neufcour.

Le sol devra faire l'objet d'une dépollution importante. Les solutions projetées sont de deux ordres :

- l'encapsulation des terres dans un confinement prévu sur le site.
- Le recouvrement du site par une terre saine

Il faut signaler que c'est en se référant à ces travaux d'études du sol qu'une provision a été constituée en 2009 d'un montant de 2.130 K€. La provision a diminué depuis lors, du fait de la réalisation de certains travaux ponctuels sur le site.

A ce jour, les estimations des travaux de dépollution restent d'importance équivalente.



b) LE SITE DES XHAWIRS II A HERVE/XHENDELESSE

Ce terrain n'a pas connu d'activité industrielle, mais a servi de zone de stockage des remblais. Il se trouve à proximité de la ligne ferroviaire à grande vitesse Liège-Aachen.

Il est en zone d'habitat.

Un projet de lotissement de 23 parcelles a été présenté et le permis de lotir a été délivré en avril 2011. Les travaux d'aménagement ont débuté en septembre 2011 et devraient être terminés à la fin du premier semestre 2012.

Au moment de la rédaction de ce rapport, dix lots sont vendus ou promis à la vente. Huit lots sont réservés à Neufcour qui y construira deux bâtiments de quatre habitations. Cinq parcelles restent à vendre.

- c) LE SITE DES XHAWIRS III (SITE DES HALLES) A HERVE/XHENDELESSE classé en zone d'habitat comprend :
- un terrain à rue de 160 m de façade sur lequel ont été érigées 13 maisons individuelles par un constructeur avec qui la SA Bouille a signé un contrat de type RDA (Renonciation au Droit d'Accession) (4.546 m²).
 - 9 terrains ont été vendus en 2010
 - 4 terrains en 2011Le lotissement est donc terminé.
 - A l'arrière de ce terrain aménagé, il y a une zone de 2 hectares en forte déclivité qu'il serait possible d'aménager, pour une habitation importante par exemple. Des accès à ce terrain ont été préservés, mais aucun projet de valorisation n'a été dressé à ce stade.

d) LE SITE DES XHAWIRS IV A HERVE/XHENDELESSE

D'une superficie de 14 hectares, ce site -constitué d'un ancien terril- comprend une zone d'habitat de 5 hectares et une zone forestière de 9 hectares.

Neufcour a introduit le 30 décembre 2010, un projet d'assainissement auprès du Département ad hoc de la Région Wallonne. Parmi ceux-ci, un projet visait à assainir le site des Xhawirs IV.

Après enquête, la Commune de Herve, consultée par la Région Wallonne a remis un avis négatif.

Le 19 décembre 2011, la Région Wallonne a signifié son refus d'accepter le projet d'assainissement pour 3 raisons :

- manque de caractérisation physico-chimique des déchets constituant le massif de stériles et de résidus miniers ;
- absence de démonstration technique de la faisabilité et de l'efficacité des barrières de traitement et d'écoulement ;
- absence de motivation quant à l'impossibilité de procéder à l'évacuation complète des déchets.

Le département Nature et Forêts du Service Public de Wallonie a émis un avis négatif.

Un nouveau projet sera réintroduit après consultation de spécialistes. Sa présentation sera améliorée, des espaces verts y seront intégrés.

Le dossier définira mieux le caractère physico-chimique des déchets et l'efficacité des barrières de traitement des écoulements sera réaffirmée.

e) LE SITE DU CIMETIERE A BEYNE-HEUSAY

Classé en zone d'habitat, sa superficie est de 6.914 m².

Aucune démarche administrative n'a été entamée pour l'instant en vue de sa valorisation.

f) LE SITE DE HOMVENT A BEYNE-HEUSAY.

D'une superficie de plus de 2 hectares, ce site a servi de zone de terril et de remblais. Des problèmes de pollution des sols ont été rencontrés et le site devra être assaini avant d'être aménagé. Le terrain est situé en Zone d'Aménagement Communal Concerté (ZACC).

Un projet d'assainissement du site a été envoyé au Département des déchets du Service Public de Wallonie le 30 décembre 2010. Une problématique relevant davantage de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire a été soulevée. Celle-ci a été prise en compte.

Le 22 décembre 2011, la Région Wallonne a signifié son refus d'accepter le projet d'assainissement proposé et ce pour 3 raisons :

- manque de caractérisation physico-chimique des déchets qui constituent le massif de stériles et de résidus miniers (spécificité minière).
- Manque de précision de la délimitation de la contamination au benzène à deux endroits précis.
- Manque de motivation concernant l'impossibilité de procéder à l'évacuation complète des déchets.

La solution proposée par la société était de recouvrir la zone de terre saine.

Le Département de la Nature et des Forêts a remis un avis négatif.

Considérant qu'un recours n'avait aucune chance d'aboutir, Neufcour a préféré étudier un nouveau projet d'assainissement, tenant compte des remarques. Il sera envoyé à la Région Wallonne en 2012.

Ces démarches à répétition sont sources de coûts d'études supplémentaires et ne garantissent en rien un accord.

Pour information, la Commune de Beyne-Heusay a marqué son accord sur le projet d'assainissement.

g) LES SITES DES HAÏSSES ET DES PIEDROUX A CHENEE (LIEGE)

Situés à proximité du centre de Chênée, ces terrains d'une superficie d'environ 35 hectares ont toujours été exploités par des agriculteurs. L'environnement est constitué de zones urbanisées (lotissement, maison de repos). Ces sites ne devraient donc présenter aucun danger de pollution, autre qu'éventuellement lié à l'environnement naturel des lieux.

Les interlocuteurs (urbanisme) sont les responsables de la Ville de Liège.

En 2011, Neufcour a multiplié les contacts

- avec des responsables locaux,
- avec des responsables des voiries et du trafic,
- avec des urbanistes, des paysagistes.

Tout cela pour permettre d'élaborer un projet commun pour les sites des Haïsses et des Piedroux.

Une des difficultés rencontrée et soulignée par la Ville de Liège était l'accessibilité du site, étant donné la localisation d'une bâtie importante, dite « propriété du Père Lejeune », qui avait été utilisée comme usine de produits alimentaires.

Cette bâtie étant à vendre, Neufcour l'a achetée pour en aménager une partie et en conserver la partie « bâtiment historique ».

L'acquisition de ce site (410 K€) permettra la construction d'une route d'accès direct au site en variante de l'utilisation d'une ruelle existante qui aurait dû être aménagée lourdement et sans rentabilité.

Des discussions positives se tiennent concernant les problèmes d'aménagement des routes, places et carrefours, de façon à améliorer la mobilité dans Chênée, compte tenu de l'accroissement du nombre de véhicules qu'entraînerait la réalisation de ce lotissement très important.

De plus, Neufcour a lancé en février 2012 le volet participatif avec les habitants, les commerçants de Chênée, les acteurs économiques et culturels de l'entité.



7. Expertise immobilière

Trois expertises ont été menées, ces dernières années, à la demande de Neufcour :

- en février 2007 par M. F. Chatelain, expert immobilier à Nandrin ;
- en octobre 2009, à la demande du Conseil d'administration, par la SPRL Management Science Consulting (Mascot), représentée par M. Th. Houben, administrateur indépendant chez Neufcour ;
- En décembre 2010 par la société Galtier Expertises de Bruxelles.

Les estimations de ces trois experts sont reprises dans le tableau ci-dessous pour chaque site appartenant au patrimoine du groupe Neufcour.

Pour permettre la comparaison, les sites ayant fait l'objet d'une vente totale (Herve-Xhendelesse) ou partielle (Beau-Site à Chênée) ont été supprimés de la liste.

Les trois expertises se retrouvent en intégralité sur le site Internet de Neufcour.

ESTIMATION DE LA VALEUR PATRIMONIALE DU GROUPE NEUFCOUR

| En '000 € | SITES | Surfaces /m ² | Chatelain | Mascot | Galtier |
|-----------|---|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | Site de la paire de Romsée | 103.781 | 2.228 | 2.228 | 1.800 |
| | Zacc de Romsée | 23.375 | 565 | 480 | 485 |
| | Site des Xhawirs II/(LGV)(23 parcelles) | 13.185 | 265 | 225 | 200 |
| | Site des Xhawirs III arrière | 28.262 | - | - | 90 |
| | Site des Xhawirs IV | 149.279 | 508 | 432 | 700 |
| | Beyne-Heusay/cimetière | 6.914 | 178 | 152 | 345 |
| | Beyne-Heusay/Homvent | 29.436 | 276 | 235 | 300 |
| | Chênée/Haïsses | 44.586 | 715 | 608 | 1.560 |
| | Chênée/Piedroux | 307.388 | 2.754 | 2.341 | 3.925 |
| | | | 7.787 | 6.954 | 9.795 |
| DATE | | | 22/02/2007 | 30/10/2009 | 30/11/2010 |

La propriété récemment acquise du « Père Lejeune » à Chênée (9.545 m²) n'est pas dans l'estimation ci-dessus.

Les appartements de Diekirch appartenant à la société Wérimmo Luxembourg ont été expertisés en 2005 à 1.194.000 €.

Société Neufcour

| Commune | Situation | Aire |
|----------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Liège | Haïsses + « Père Lejeune » | 54.131 m ² |
| Liège | Piedroux Sud | 47.700 m ² |
| Liège-Chaudfontaine | Chênée-Vaux | 81.288 m ² |
| Liège | Piedroux Nord | 16.800 m ² |
| Liège | Chênée Beau-Site (4 parcelles) | 3.483 m ² |
| Beyne-Heusay | Voisinage Cimetière | 6.914 m ² |
| Fléron | Wérister Bâtiment | 8.512 m ² |
| Fléron | Wérister Halls | 14.863 m ² |
| Fléron | Wérister Zone Mixte | 103.781 m ² |
| Liège-Beyne-Heusay-Chaudfontaine | Divers (non vendables) | 6.722 m ² |
| Herve-Xhendelesse | Xhawirs (non vendables) | 185 m ² |

Société Bouille

| Commune | Situation | Aire |
|-------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Beyne-Heusay | Homvent | 29.436 m ² |
| Liège | Piedroux Sud | 19.900 m ² |
| Liège | Piedroux Nord | 139.500 m ² |
| Liège | Chemin aux Piedroux | 2.200 m ² |
| Chaudfontaine | Ransy (non vendable) | 3.370 m ² |
| Fléron | Bois de Beyne (non vendable) | 37.220 m ² |
| Herve-Xhendelesse | Derrière Xhawirs III (non vendable) | 10.045 m ² |
| Herve-Xhendelesse | Xhawirs II (23 parcelles) | 13.185 m ² |
| Herve-Xhendelesse | Xhawirs IV | 149.279 m ² |

Les terrains déclarés invendables sont en zone verte ou en zone de topographie mouvementée.

B. La SA Wérimmo Luxembourg est propriétaire de quatre appartements situés dans un complexe regroupant un centre commercial et des appartements sis dans le centre de la ville luxembourgeoise de Diekirch. Ils sont loués à une ASBL luxembourgeoise qui y loge des personnes handicapées.

Les revenus locatifs sont les seuls revenus de la société Wérimmo Luxembourg SA.

8. Prévention des conflits d'intérêts

Aucune opération ou décision visée par l'article 524 du code des sociétés et par l'article 18 de l'AR du 7 décembre 2010 n'a eu lieu au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011.

9. Proposition d'approbation des comptes annuels

Le Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcour propose à l'Assemblée Générale d'approver les comptes annuels au 31 décembre 2011.

10. Evénements postérieurs à la clôture

La Compagnie Financière de Neufcour SA a enregistré :

- La vente d'une parcelle sur le site du Beau Site à Chênée. Une option a été demandée pour une autre parcelle.
 - La vente de 5 parcelles sur les 23 parcelles que compte le lotissement des Xhawirs II à Xhendelesse-Herve. La vente des 3 autres parcelles est prévue au moment de la rédaction du rapport annuel. Neufcour s'y réserve 8 parcelles pour construire des habitations.
 - L'hiver très froid et rude a eu comme conséquence d'entraîner beaucoup de dégâts aux halls situés sur le site de Romsée :
 - Problème de gel des conduites d'eau ;
 - Problème de toitures et d'infiltration d'eau .
 - etc,...
- Pour conserver les locations, des frais relativement importants sont à engager. La réflexion s'impose sur l'opportunité de tels frais.
- Le renouvellement du bail pour l'exploitation du karting est en cours.

11. Perspectives

Le refus de la Région Wallonne d'accepter les projets d'assainissement du site du Homvent à Beyne-Heusay et du terril des Xhawirs à Herve pose d'importantes questions.

Il est évident qu'après la réalisation et la vente des 23 parcelles aux Xhawirs à Herve, il ne restera aucun projet à maturité et réalisable en 2013.

La crise économique pourrait se transformer en récession, ce qui implique :

- une difficulté supplémentaire pour vendre des parcelles ;
- un risque important de diminution des prix de vente.

Le rapport de gestion et la déclaration de gouvernance d'entreprise ont été établis par le Conseil d'administration le 17 avril 2012.

Au nom du Conseil d'administration,
Valloo Consult Sprl, Administrateur délégué
représentée par Jacques Janssen



Site des Xhawirs III à Herve-Xhendelesse

Rapport sur les états financiers consolidés

ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En '000 d'euros

| | Annexes | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|---|---------|-------------|------------|
| Produits des activités ordinaires | 1.1 | 655 | 1.852 |
| Produits des ventes de biens | | 338 | 1.549 |
| Produits de location | | 226 | 214 |
| Subsides d'exploitation | | 28 | 29 |
| Autres produits des activités ordinaires | | 63 | 60 |
| Charges opérationnelles | 1.2 | -771 | -1.827 |
| Achats biens et services | 1.2.1 | -499 | -1.524 |
| Charges de personnel | 1.2.2 | -137 | -140 |
| Dotation d'amortissements | 1.2.3 | -64 | -68 |
| Dotation, reprise de pertes de valeurs | 1.2.3 | - | 8 |
| Dotation, reprise et utilisation de provisions | 1.2.3 | 1 | 1 |
| Autres charges opérationnelles | 1.2.3 | -72 | -104 |
| Résultat opérationnel courant | | -116 | 25 |
| Résultat sur cession d'actifs non courants | | 7 | 0 |
| Résultat opérationnel non courant | 1.3 | 7 | 0 |
| Résultat opérationnel | | -109 | 25 |
| Produits financiers | | 109 | 115 |
| Charges financières | | -6 | -30 |
| Résultat financier | 1.4 | 103 | 85 |
| Quote-part dans le résultat des entreprises MEE | 1.5 | 79 | 228 |
| Autres produits non-opérationnels | 1.6 | 5 | 0 |
| Autres charges non-opérationnelles | | 0 | 0 |
| Résultat avant impôts (EBT) | | 78 | 338 |
| Impôts | 1.7 | -10 | -4 |
| RESULTAT NET | | 68 | 334 |
| Part des intérêts minoritaires | | -19 | -21 |
| Part du groupe Neufcour | | 87 | 355 |
| RESULTAT NET | | 68 | 334 |
| Autres éléments du résultat global | | 0 | 0 |
| Couvertures des flux de trésorerie | | 0 | 0 |
| Ecarts de conversion | | 0 | 0 |
| Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes à prestations définies | | 0 | 0 |
| Autres éléments du résultat global | | 0 | 0 |
| RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE | | 68 | 334 |
| Part des intérêts minoritaires | | -19 | -21 |
| Part du groupe Neufcour | | 87 | 355 |
| RESULTAT PAR ACTION | | | |
| (en nombre d'actions et en euros) | Annexes | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
| Nombre d'actions émises | | 366.060 | 366.060 |
| Nombre d'actions en circulation | 1.8 | 363.250* | 363.250* |
| Résultat opérationnel courant | | -0,32 | 0,07 |
| Résultat net par action de base et dilué | | 0,19 | 0,92 |
| Résultat global par action de base et dilué | | 0,19 | 0,92 |

* soit 366 060 – 2 810 détenues par la filiale Bouille et considérées, par conséquent, comme actions propres

ETAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIERE

En '000 d'euros

| ACTIF | Annexes | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|--|---------|--------------|--------------|
| Actifs Non Courants | | | |
| Immobilisations corporelles | 2.1 | 31 | 8 |
| Immeubles de placement | 2.2 | 2.582 | 2.734 |
| Immobilisations incorporelles | 2.3 | 0 | 0 |
| Participations mises en équivalence | 2.4 | 659 | 581 |
| Actifs d'impôts différés | 2.5 | 1.284 | 1.294 |
| Autres immobilisations financières | 2.6 | 101 | 116 |
| Total Actifs Non Courants | | 4.657 | 4.733 |
| Actifs Courants | | | |
| Stocks | 2.7 | 1.352 | 570 |
| Autres actifs financiers courants | | 0 | 0 |
| Actif d'impôt exigible | | 1 | 0 |
| Clients et autres débiteurs courants | 2.8 | 145 | 802 |
| Trésorerie et équivalents | 2.9 | 1.300 | 1.228 |
| Autres actifs courants | 2.10 | 8 | 7 |
| Total Actifs Courants | | 2.806 | 2.607 |
| TOTAL ACTIF | | 7.463 | 7.340 |
| PASSIF | | | |
| Capitaux Propres | | | |
| Capital | 2.11 | 4.510 | 4.510 |
| Primes d'émission | | 133 | 133 |
| Réerves consolidées | 2.12 | 307 | 219 |
| Réerves pour actions propres | 2.12 | -46 | -46 |
| Capitaux propres du groupe | | 4.904 | 4.816 |
| Intérêts minoritaires | | -40 | -20 |
| Total Fonds Propres | | 4.864 | 4.796 |
| Passifs Non Courants | | | |
| Dettes financières long terme | | 0 | 0 |
| Provisions non courantes | 2.13 | 2.117 | 2.127 |
| Autres crébiteurs non courants (Avance récupérable Région Wallonne) | | 50 | 50 |
| Total Passifs Non Courants | | 2.167 | 2.177 |
| Passifs Courants | | | |
| Emprunts bancaires | | 0 | 0 |
| Impôts exigibles | 2.14 | 0 | 0 |
| Fournisseurs et autres crébiteurs courants | 2.15 | 272 | 217 |
| Autres passifs courants | 2.16 | 160 | 150 |
| Total Passifs Courants | | 432 | 367 |
| TOTAL PASSIF | | 7.463 | 7.340 |

ETAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

En '000 d'euros

| Annexes | 31.12.2011 | | 31.12.2010 | |
|--|------------|-------------|------------|-------------|
| | | | | |
| OPERATIONS D'EXPLOITATION | | | | |
| Résultat du groupe | | 87 | | 355 |
| Résultat des tiers (Pertes) | | -19 | | -21 |
| Résultat des tiers (Bénéfices) | | 0 | | 0 |
| Résultat des sociétés MEE (Pertes) | | 0 | | 0 |
| Résultat des sociétés MEE (Bénéfices) | | -79 | | -228 |
| Dividendes de sociétés MEE | | 0 | | 0 |
| Amortissements (Dotations) | 1.2.3 | 64 | | 68 |
| Amortissements (Reprises) | 1.2.3 | 0 | | 0 |
| Réductions de valeur (Dotations) | 1.2.3 | 0 | | -8 |
| Réductions de valeur (Reprises) | 1.2.3 | 0 | | 0 |
| Provisions (Dotations) | 1.2.3 | -10 | | -20 |
| Provisions (Reprises) | 1.2.3 | 0 | | 0 |
| Plus-values sur cessions d'actifs | 1.3 | -7 | | 8 |
| Moins-values sur cessions d'actifs | | 0 | | 0 |
| Pertes de change non réalisées | | 0 | | 0 |
| Bénéfices de change non réalisés | | 0 | | 0 |
| Productions immobilisées | | 0 | | 0 |
| Utilisations de subSIDES | | 0 | | 0 |
| Transferts aux impôts différés | 1.7 | 26 | | 23 |
| Prélèvement sur impôts différés | 1.7 | -16 | | -14 |
| Marge brute d'autofinancement | | 46 | | 163 |
| VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS | | | | |
| Variation des créances à + 1 an | | 0 | | -54 |
| Variation des stocks | 2.7 | -782 | | 988 |
| Variation des créances à - 1 an | 2.8 | 660 | | -147 |
| Variation des comptes de régul. (actif) | 2.10 | -1 | | -2 |
| Total des variations d'actifs circulants | | -123 | | 785 |
| VARIATION DES POSTES DU PASSIF COURT TERME | | | | |
| Variation des dettes à + 1 an échéant dans l'année | | 0 | | -7 |
| Variation des dettes établissements de crédit | | 0 | | -300 |
| Variation des dettes commerciales | 2.15 | 110 | | -182 |
| Variation des dettes fiscales et sociales | 2.15 | -25 | | 51 |
| Variation des dettes « Avances reçues » | 2.15 | -31 | | 31 |
| Variation des dettes découlant de l'affectation | | 0 | | 0 |
| Variation des autres dettes | 2.16 | 5 | | 153 |
| Variation des comptes de régul. (passif) | 2.16 | 5 | | 7 |
| Total des variation des dettes court terme | | 64 | | -247 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | | -13 | | 538 |

| | | | | |
|--|-----|------------|------------|--|
| OPERATIONS D'INVESTISSEMENT | | | | |
| Acquisition d'immobilisations incorporelles | 2.1 | -1 | 0 | |
| Acquisition d'immobilisations corporelles | 2.1 | -32 | -3 | |
| Acquisition d'immobilisations financières | | 0 | 0 | |
| Nouveaux prêts accordés | | 0 | 0 | |
| Total des investissements | | -33 | -3 | |
| Cessions d'immobilisations incorporelles | | 0 | 0 | |
| Cessions d'immobilisations corporelles | 2.2 | +103 | 0 | |
| Cessions d'immobilisations financières | 2.6 | 15 | 0 | |
| Remboursements de prêts | | 0 | 120 | |
| Total des désinvestissements | | 118 | 120 | |
| Trésorerie d'investissement (+/-) | | 85 | 117 | |
| OPERATIONS DE FINANCEMENT | | | | |
| Augmentation de capital des filiales | | 0 | 0 | |
| Souscription par le Groupe | | 0 | 0 | |
| Diminution de capital | | 0 | 0 | |
| Variation des emprunts | | 0 | 0 | |
| Nouveaux subсидes | | 0 | 0 | |
| Dividendes versés par la société mère | | 0 | 0 | |
| Dividendes versés aux tiers | | 0 | 0 | |
| Trésorerie de financement | | 0 | 0 | |
| VARIATION DE TRESORERIE | 2.9 | 72 | 818 | |
| CONTROLE | | | | |
| Solde d'ouverture (a) | | 1.228 | 410 | |
| Solde de clôture (b) | | 1.300 | 1.228 | |
| Variation de trésorerie = (b) - (a) | | 72 | 818 | |

ETAT CONSOLIDÉ DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| En '000 d'euros | Capital social | Primes d'émission | Réserves consolidées | Actions propres | Capitaux propres du groupe | Intérêts minoritaires | TOTAL des capitaux propres |
|--|----------------|-------------------|----------------------|-----------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Solde au 31/12/2010 | 4.510 | 133 | 219 | -46 | 4.816 | -20 | 4.796 |
| Dividendes | | | | | | | |
| Résultat de l'exercice | | | 88 | | 88 | -20 | 68 |
| Profits (pertes) non comptabilisé(e)s en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs | | | | | | | |
| Autre augmentation (diminution) | | | | | | | |
| Solde au 31/12/2011 | 4.510 | 133 | 307 | -46 | 4.904 | -40 | 4.864 |



Site des Haïsses à Chênée

Note aux comptes consolidés

1. Identification de l'entreprise

| | |
|---|--|
| Dénomination | Compagnie Financière de Neufcour SA |
| Siège social | Le siège social est établi à 4624 Romsée, rue Churchill, 26. |
| Constitution et forme juridique | La Compagnie Financière de Neufcour provient de la scission en date du 29 décembre 1995 de la SA des Charbonnages de Wérister créée en 1874 et a pris la forme d'une société anonyme de droit belge. |
| Durée | Elle a été constituée pour une durée illimitée. |
| Registre des Personnes Morales | La société est inscrite au Registre des personnes Morales (R.P.M.) de Liège sous le n° 0457 006 788. Son numéro de TVA est le BE 0457 006 788. |
| Exercice social | L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année. |
| Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés | Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Liège ainsi que sur le site www.neufcour.com . Les comptes statutaires de la compagnie Financière de Neufcour sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans un quotidien financier, ainsi que sur le site www.neufcour.com . Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site www.neufcour.com . |

2. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe de la Compagnie Financière de Neufcour SA au 31 décembre 2011 sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne à cette date.

Le conseil d'administration de la Société a arrêté les états financiers consolidés et autorisé leur publication en date du 17 avril 2012.

Pour l'établissement de ses états financiers consolidés au 31 décembre 2011, le groupe a appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur le 1er janvier 2011, à savoir :

- Améliorations annuelles des normes IFRS (2009-2010) qui comportent un ensemble d'amendements mineurs aux normes et interprétations existantes,
- Amendements à l'interprétation IFRIC 14 – *Paiements d'avance d'exigences de financement minimal*
- IAS 24 – *Information relative aux parties liées* : cette norme remplace IAS 24 Informations relative aux parties liées publié en 2003.
- IFRIC 19 – *Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres*,

L'adoption de ces nouvelles normes, amendements et interprétations dont l'application est devenue obligatoire pour le Groupe au 1er janvier 2011 n'a pas eu d'effet sur les états financiers du Groupe.

Par ailleurs, la Société n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date de clôture des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2011, à savoir :

- La norme IFRS 9 – *Instruments financiers et les amendements liés* qui restructure le traitement des instruments financiers mais qui n'a pas encore été adoptée au niveau européen dans l'attente de la finalisation de l'ensemble du projet par l'IASB. Son entrée en vigueur est prévue pour l'exercice 2015.
- Trois normes nouvelles et des amendements à deux normes existantes en ce qui concerne les participations consolidées et les informations à fournir en la matière. L'entrée en vigueur de ces normes nouvelles et amendées est fixée à l'exercice 2013.
 - Norme IFRS 10 – *États financiers consolidés* qui élabore la notion de contrôle et l'intègre dans un modèle unique. L'application de cette nouvelle norme ne devrait pas avoir d'impact sur le périmètre de consolidation.
 - Norme IFRS 11 – *Partenariats* qui remplace la norme IAS 31 – *Participation dans des coentreprises* et impose notamment l'application de la méthode de mise en équivalence aux coentreprises.

- Cette nouvelle norme ne devrait pas avoir d'impact sur les états financiers consolidés.
- Norme IFRS 12 – *Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités*. Elle impose la présentation d'informations complémentaires dans les annexes concernant les participations consolidées et mises en équivalence. L'application de cette nouvelle norme devrait impacter les annexes des états financiers consolidés.
 - Amendements à la norme IAS 27 – États financiers individuels. Cette norme amendée ne traitera plus que des états financiers individuels et ne sera donc plus applicable aux états financiers consolidés.
 - Amendements à la norme IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et coentreprises qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers consolidés.
 - Norme IFRS 13 – *Évaluation de la juste valeur* qui fixe la base d'évaluation de la juste valeur et impose la présentation d'informations complémentaires dans les annexes. L'application de cette nouvelle norme devrait impacter les informations fournies dans les annexes sur la juste valeur, en particulier sur les immeubles de placement. Son entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2013.
 - Amendements à la norme IAS 1 – *Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global* qui imposent de présenter distinctement les autres éléments du résultat global qui font l'objet d'un transfert (« recyclage ») dans le résultat. Ces amendements impacteront la présentation de l'état du résultat global. Leur date d'entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2013.
 - Amendements à la norme IAS 12 – *Impôts sur le résultat – Impôt différé: Recouvrement de la valeur comptable d'un actif* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Leur date d'entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2012.
 - Amendements à la norme IAS 19 – *Avantages du personnel* qui portent notamment (i) sur la suppression de la méthode dite du « corridor » en imposant de comptabiliser l'intégralité des écarts actuariels directement dans les capitaux propres (résultat global), (ii) sur l'utilisation d'un taux unique pour l'évaluation de l'intérêt net sur le passif (actif) net lié aux régimes à prestations définies et (iii) sur les informations à fournir dans les annexes. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Leur date d'entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2013.
 - Amendements à la norme IAS 24 – *Informations relatives aux parties liées* qui modifie notamment la définition d'une partie liée et apporte des exceptions pour les entités liées à l'État. Ces amendements pourraient avoir un impact limité sur les informations fournies dans les annexes concernant les parties liées. Leur entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2012.
 - Amendements à la norme IAS 32 – *Instruments financiers : présentation – Compensation des actifs et passifs financiers* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Leur date d'entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2014.
 - Amendements à la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : informations à fournir – Compensation des actifs et passifs financiers* qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Son entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2013.
 - Amendements à la norme IFRS 7 – *Instruments financiers : informations à fournir – Décomptabilisation* qui imposent la présentation d'informations complémentaires dans les notes. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impact sur les annexes. Leur entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2012.
 - IFRIC 20 – *Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert*. Cette interprétation ne devrait pas avoir d'impact sur les états financiers. Son entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2013.
 - Améliorations annuelles des normes IFRS qui comportent un ensemble d'amendements mineurs à six normes et une interprétation existantes. Ces améliorations ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Leur entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2012.

3. Résumé des règles d'évaluation

Base de préparation

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

Ils sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des instruments financiers qui sont évalués à leur juste valeur.

Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

I. Principes généraux de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Compagnie Financière de Neufcour SA et de ses filiales arrêtés au 31 décembre de chaque année.

Les états financiers des filiales sont préparés à la même date et sur base de principes comptables identiques.

Tous les soldes intragroupe, transactions intragroupe ainsi que les produits, les charges et les résultats latents qui sont compris dans la valeur comptable d'actifs provenant de transactions internes, sont éliminés en totalité.

II. Filiales

Les filiales sont les sociétés dans lesquelles la Compagnie Financière de Neufcour SA détient directement ou indirectement plus de 50% des droits de vote ou encore dans lesquelles elle détient le contrôle de fait.

Les filiales sont dès lors consolidées selon la méthode d'intégration globale.

Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou

convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à partir de la date d'acquisition, c'est-à-dire la date à laquelle le contrôle est effectivement transféré à l'acquéreur. A partir de cette date, le Groupe (l'acquéreur) intègre le résultat de la filiale dans le compte de résultats consolidés et reconnaît dans le bilan consolidé les actifs, passifs et passifs latents acquis à leur juste valeur, y compris un éventuel goodwill dégagé lors de l'acquisition. Une filiale cesse d'être consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe en perd le contrôle.

La méthode du coût d'acquisition est utilisée pour comptabiliser l'acquisition de filiales par le Groupe. Le coût d'une acquisition correspond à la juste valeur des actifs acquis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange, majorée des coûts directement imputables à l'acquisition.

Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires. Lorsque le coût d'acquisition est supérieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets, identifiables acquis, l'écart est comptabilisé en tant que goodwill. Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart ou badwill est comptabilisé directement au compte de résultats.

Lors de la consolidation, les soldes et transactions intragroupe, ainsi que les gains et pertes non réalisés, sont éliminés.

Les états financiers consolidés sont préparés en utilisant des règles d'évaluation homogènes pour des transactions ou autres événements similaires au sein du Groupe.

III. Filiales contrôlées conjointement

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un ou plusieurs autres partenaires sont comptabilisées à leur coût d'acquisition et ultérieurement selon la méthode de mise en équivalence.

Le coût d'acquisition comprend, le cas échéant, le goodwill payé lors de l'achat. Lorsque la valeur comptable de ce goodwill excède sa valeur recouvrable, une perte de valeur est enregistrée à charge du compte de résultats.

La quote-part du Groupe dans le résultat des sociétés mises en équivalence postérieurement à l'acquisition est comptabilisée en résultat consolidé et sa quote-part dans les variations de capitaux propres (sans impact sur le résultat) postérieurement à l'acquisition est comptabilisée directement en capitaux propres. La valeur comptable de la participation est ajustée du montant cumulé des variations postérieures à l'acquisition. Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes ou les dividendes cumulés d'une société mise en équivalence est supérieure ou égale à sa participation dans la société mise en équivalence, la valeur comptable de la participation est réduite à zéro mais ne devient pas négative, sauf si le Groupe encourt une obligation ou a effectué des paiements au nom de la société mise en équivalence.

Les gains latents sur les transactions entre le Groupe et les sociétés mises en équivalence sont éliminés en proportion de la participation du Groupe dans les sociétés mises en équivalence. Les pertes latentes sont également éliminées, à moins qu'en cas

d'actif cédé, la transaction n'indique pas de perte de valeur. Les méthodes comptables des sociétés mises en équivalence ont été modifiées lorsque nécessaire afin de les aligner sur celles adoptées par le Groupe.

IV. Participations dans les entreprises associées

Entreprises associées

Les entreprises associées sont les entités dont le Groupe ne détient pas le contrôle, mais sur lesquelles il exerce une influence notable qui s'accompagne généralement d'une participation comprise entre 20% et 50% des droits de vote. Les participations dans les entreprises associées sont initialement comptabilisées à leur coût d'acquisition et ultérieurement selon la méthode de mise en équivalence (IFRS 28/11).

Les états financiers sont préparés à la même date de clôture que la société mère, sur base de principes comptables identiques.

V. Conversion des états financiers des filiales libellés en devises étrangères

Il n'existe pas de filiale dont les états financiers sont établis dans une devise autre que l'euro à la date de la clôture.

VI. Recours à des estimations

En vue de l'établissement des états financiers conformément aux normes IFRS, il incombe à l'organe de gestion d'établir un certain nombre d'estimations et d'hypothèses afin de déterminer les montants rapportés dans les états financiers et leurs annexes. Les estimations réalisées à chaque date de reporting reflètent les conditions existantes à ces dates (ex. : prix du marché, taux d'intérêts et taux de change).

Bien que ces estimations reposent sur la meilleure connaissance dont dispose la direction des événements existants et des actions que le groupe pourrait entreprendre, les résultats réels peuvent différer de ces estimations.

ACTIFS

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au bilan au coût d'acquisition, sous déduction des amortissements et des pertes de valeur cumulés.

L'amortissement est calculé selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée de vie est examinée sur une base annuelle.

Les durées d'utilité estimées sont les suivantes :

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Constructions et aménagements | 10 à 25 ans |
| Mobilier et équipement de bureau | 10 ans |
| Matériel informatique | 3 ans |
| Logiciels | 5 ans |
| Equipement et matériel fixe | 6,25 ans |
| Matériel roulant | 4 ans |
| Outilage | 5 ans |

La valeur résiduelle d'un actif est le montant estimé qu'une entité obtiendrait actuellement à la sortie de l'actif, après déduction des coûts de sortie estimés si l'actif avait déjà l'âge et se trouvait déjà dans l'état prévu à la fin de sa durée d'utilité.

Cette dernière n'est prise en compte que s'il est probable qu'elle sera importante.

Tout gain ou perte généré lors de la cession (calculé comme la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable de l'élément) est comptabilisé au cours de l'exercice durant lequel il a été cédé ou durant lequel le compromis de vente a été signé.

La société n'utilise pas à son profit un immeuble ou une partie d'immeuble représentant une valeur supérieure au seuil de matérialité fixé à 10.000 €.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement, pour l'essentiel des terrains, immeubles de bureaux, entrepôts et des espaces commerciaux, détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, sont loués dans le cadre de baux à court, moyen ou long terme et ne sont pas occupés par le Groupe.

Les immeubles de placement sont valorisés à leur coût historique et ce, conformément à IAS 40/53. Les aménagements des anciens bâtiments industriels et ainsi que les aménagements du site de Romsée sont amortis sur 10 ans, les autres bâtiments sur 25 ans. Les terrains ne sont pas amortis.

De plus, dès qu'ils sont destinés à être vendus, les immeubles de placement doivent être transférés en stock et ce, au coût historique à la date du changement d'utilisation – IAS 40/59.

Les critères pris en considération pour ce transfert de la catégorie « Immeubles de placement » vers la catégorie « Stocks » sont l'acceptation par les autorités responsables du permis de lotir ou permis de bâtir.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont comptabilisées à leur coût.

Elles sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité économique du bien (de 3 à 5 ans).

Autres immobilisations financières

Il s'agit de garanties et de cautionnements déposés en faveur de tiers valorisés à leur coût historique.

Stocks

Tous les travaux d'études et développements sont portés en stock et attribués à chaque lotissement prévu. La méthode comptable d'évaluation est la valeur des coûts ou la valeur nette de réalisation si celle-ci s'avère inférieure.

Pour ces frais liés aux travaux, les sorties de stock se font à la valeur moyenne calculée au m².

Lorsque les stocks sont vendus, la valeur comptable de ces stocks est comptabilisée en charges de la période au cours duquel les produits correspondants sont comptabilisés en produits.

Actifs détenus en vue d'être vendus

Les immeubles de placement destinés à être vendus tels quels sont comptabilisés en immeuble de placement jusqu'au moment de leur vente (IAS 40/66).

La valorisation se fait au plus bas de la valeur comptable et de la juste valeur diminuée des frais de vente (IFRS 05/15).

Clients et autres débiteurs

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture déduction faite des réductions de valeur pour dépréciation des montants non recouvrables. Une réduction de valeur est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que le groupe ne sera pas en mesure de recouvrer ces créances. Les créances irrécouvrables sont

constatées en pertes lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

Autres actifs courants et non-courants

Les autres actifs courants et non-courants sont comptabilisés à leur coût historique.

Autres actifs financiers

Il s'agit d'obligations linéaires émises par un Etat européen ou par une banque européenne.

Ils sont initialement comptabilisés à leur coût, font ensuite l'objet de réévaluations à la juste valeur à chaque arrêté de comptes. Les fluctuations, entre deux arrêtés de comptes, de la juste valeur de ces instruments financiers sont comptabilisées en résultat.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent les liquidités disponibles, les comptes bancaires et les placements à court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois. Tous les placements sont comptabilisés à la valeur nominale dans les états financiers.

PASSIFS

Actions propres

Les sommes payées ou obtenues lors de l'acquisition ou la vente d'actions propres de la société sont reconnues directement dans les fonds propres attribuables aux actionnaires de la société. Aucun profit ou charge n'est enregistré dans le compte de résultats lors de l'achat, la vente, l'émission ou l'annulation d'actions propres.

Les actions propres sont présentées en déduction du total des capitaux propres.

Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires représentent la partie du résultat net des opérations et de l'actif net d'une filiale attribuable aux intérêts qui ne sont pas détenus, directement ou indirectement au travers de filiales, par le groupe.

Prêts et emprunts portant intérêts

Tous les prêts et emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêts effectif.

Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Dans le système de pensions à l'époque du charbonnage, la société accordait un supplément de pension à ses employés pour atteindre 60% du salaire final pour une carrière complète. Après le décès de l'employé, la veuve touchait la moitié de ce complément. Il reste aujourd'hui une seule personne bénéficiant de ce système.

Le calcul de la provision est revu chaque année en actualisant le montant périodique de la rente en tenant compte de l'espérance de vie de la personne bénéficiaire.

Pour ce qui est du personnel actuel, il n'y a pas de plan de pension extra légale.

Provisions

Les provisions pour garanties locatives octroyées dans le cadre de cessions immobilières, ainsi que les provisions pour garanties techniques, pour litiges et pour dépollution sont comptabilisées lorsque :

- le Groupe est tenu par une obligation légale ou implicite découlant d'événements passés ;
- il est probable qu'une sortie de ressources représentative des avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

Des provisions sont également constituées si le Groupe a conclu des contrats onéreux dont il résulte qu'une perte inévitable découlant d'un engagement contractuel devra être couverte.

Le montant comptabilisé en provision est la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation. Lorsque l'impact est susceptible d'être significatif (principalement pour les provisions à long terme), la provision est évaluée sur une base actualisée. L'impact du passage du temps sur la provision est présenté en charges financières.

Fournisseurs et autres crébiteurs

Les fournisseurs et autres crébiteurs sont évalués au coût amorti en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif, ce qui correspond à la valeur nominale de ces dettes dans la plupart des cas.

Autres passifs courants

Les autres passifs courants sont comptabilisés à leur coût historique, majorés le cas échéant d'intérêts conventionnels.

COMPTE DE RESULTAT

Reconnaissance des produits des activités ordinaires

En ce qui concerne la vente de biens, les revenus sont reconnus dès que l'entreprise a signé un compromis de vente avec les futurs propriétaires.

Pour ce qui est des locations de biens, les revenus sont comptabilisés au moment où ils sont dus.

Enfin, les revenus des aides publiques (subsides européens) sont enregistrés en produit au moment où elles sont perçues.

Les intérêts sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Les dividendes reçus de filiales sont comptabilisés lorsque le groupe est en droit de percevoir le paiement.

Avances Récupérables de La Région Wallonne

Le groupe a perçu dans les années 1990 une Avance Récupérable de la Région Wallonne (A.R.R.W.) sans intérêts au titre d'aide financière dans le cadre de l'aménagement du site de Romsée en une zone de reconversion industrielle.

Cette Avance Récupérable de la Région Wallonne est remboursable en fonction des ventes éventuelles réalisées sur la partie réaménagée du site.

Etant donné la localisation en dehors des voies d'accès rapide, à ce jour, la Compagnie Financière de Neufcour n'a jamais pu que louer ses anciens bâtiments survivants de l'ancienne exploitation minière. Cette avance est donc considérée comme une dette long terme.

Subsides d'exploitation

Des subsides européens liés à l'exploitation des terrains agricoles sont perçus. Ils sont non remboursables et sont comptabilisés en produits au moment où le subside est dû, sous la rubrique « autres produits des activités ordinaires ».

Coût d'emprunt

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés dans le compte de résultats de l'exercice au cours duquel ils sont survenus.

Impôts sur le résultat

Les impôts sur les bénéfices de la période regroupent les impôts courants et les impôts différés. Ils sont inscrits au compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés directement dans les capitaux propres.

Impôts courants

L'impôt exigible de l'exercice est basé sur le résultat des sociétés du groupe et est calculé selon les règles établies par les administrations fiscales locales.

Impôts différés

Les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode du report variable, pour toutes les différences temporelles existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan.

Des actifs d'impôts différés ne sont constatés que dans la mesure où il est probable que des bénéfices imposables futurs seront disponibles, qui permettront de compenser les différences temporelles déductibles ou les pertes fiscales existant à la date de clôture.

Les impôts différés sont calculés de manière individuelle au niveau de chaque filiale. Sauf en cas de consolidation fiscale, les impôts différés actifs et passifs relatifs à des filiales différentes ne peuvent être compensés.

Des impôts différés sont constatés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises mises en équivalence, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce renversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

Dividendes

Les dividendes proposés par le Conseil d'Administration ne sont pas enregistrés dans les états financiers tant qu'ils n'ont pas été approuvés par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Résultats par action

Le groupe calcule le résultat de base par action sur base du nombre d'actions en circulation à la fin de l'exercice.



Site des Xhawirs II à Herve-Xhendelesse

Annexes aux états financiers consolidés

1. Etat du résultat global

1.1. Produits des activités ordinaires

| <i>En '000 d'euros</i> | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ventes de biens | 338 | 1.549 |
| Ventes de terrains | 201 | 386 |
| Ventes de constructions | 119 | 1.143 |
| Autres ventes (grains) | 18 | 20 |
| Produits locatifs des immeubles | 226 | 214 |
| Subsides sur activité agricole | 28 | 29 |
| Autres produits des activités ordinaires | 63 | 60 |
| Produits des activités ordinaires | 655 | 1.852 |

Le chiffre d'affaires est constitué par la vente de :

- quatre parcelles à Herve dans le cadre du projet Solimmo, société avec laquelle Bouille SA a conclu une RDA. Les parcelles sont totalement vendues ;
- une parcelle au Beau Site à Chênée. Il reste 4 parcelles à vendre ;
- une maison à Flémalle, rue Elva. Cette vente clôture le projet entamé en 2007 de 15 maisons.

Les locations augmentent de 5,6 %, du fait :

- de l'indexation de certains loyers
- de nouvelles locations de garages sur le site du Père Lejeune à Chênée.
Il n'y a pas de vide locatif.

Certains immeubles de placement sont mis à disposition par le groupe Neufcour en tant que bailleur en vertu de contrats de location simple.

Montant des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple non résiliables en cumul :

| <i>En '000 d'euros</i> | à moins d'1 an | à plus d'1 an moins de 5 ans | à plus de 5 ans Montant annuel |
|------------------------|-----------------------|---|---|
| Loyer | 183 | 385 | 0 |
| dont | | | |
| Site du Père Lejeune | 15 | - | 0 |
| Site de Wérister | 168 | 385 | 0 |

Répartition : 15 sociétés et 22 particuliers

Le montant repris dans la colonne « à plus de 5 ans », qui est actuellement nul, est relatif uniquement aux contrats dont la durée initiale est supérieure à 5 ans.

Il n'y a pas de loyer conditionnel comptabilisé dans les résultats de 2011.

La majorité des contrats de location sont des contrats à durée indéterminée avec indexation annuelle. Pour tous ces contrats, il s'agit de locations simples, sans option d'achat.

Les autres produits augmentent légèrement. Il s'agit principalement de la refacturation de frais à d'autres sociétés.

Informations sectorielles

Le management estime qu'il n'est pas utile de présenter les informations relatives aux produits et services détaillées par zones géographiques.

L'activité est centrée sur la région liégeoise, à laquelle s'ajoute la location des quatre appartements à Diekirch au Grand Duché de Luxembourg.

L'activité de l'ensemble des sociétés du groupe est qualifiée d'immobilière, la plupart des activités étant exercées en région liégeoise (excepté la société Wérimmo Luxembourg, celle-ci étant active sur le territoire où elle est installée). Les produits des activités ordinaires sont quasiment à 100% des produits liés à la vente de lotissements, à la vente de terrains, à la vente de bâtiments et à la location d'immeubles.

La partie agricole exploitée par la filiale Bouille est accessoire et non représentative de l'activité de l'ensemble du groupe. Le produit de la vente des produits agricoles et les subsides européens perçus pour cette activité représentent respectivement 1% et 2% de la totalité des produits des activités ordinaires. Il n'y a donc pas lieu de publier l'information selon IFRS 14.

1.2. Charges opérationnelles

1.2.1. Achat de biens et services

| <i>En '000 d'euros</i> | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|--|-------------------|-------------------|
| Achats pour les immeubles pris en charges car vendus en 2011 | 204 | 1.240 |
| Frais généraux, dont : | 295 | 284 |
| - entretien, gaz, eau, ... | 47 | 53 |
| - assurances | 19 | 19 |
| - comptabilité | 68 | 56 |
| - honoraires | 50 | 48 |
| - administrateurs | 79 | 77 |
| - frais de bureau, GSM, ... | 32 | 31 |
| | 499 | 1.524 |

Les frais pris en charge diminuent principalement du fait que lors de l'exercice précédent, Neufcourt a supporté des coûts importants liés à la construction des maisons à Flémalle, rue Elva. Tel n'est pas le cas en 2011.

| | | |
|---|-----|-----|
| Frais engagés pour les immeubles mais enregistrés en stocks | 870 | 225 |
|---|-----|-----|

Une partie importante des frais engagés pour valoriser les terrains des Haïsses et des Piedroux et a été inscrite en stocks (557 K€).

1.2.2. Les frais généraux, les frais de personnels restent stables.

| <u>Frais dus à la cotation de la société</u> | | |
|--|-----------|-----------|
| Frais de comptabilité et de consolidation | 55 | 43 |
| Frais de contrôle légal des comptes | 13 | 13 |
| Coût de la cotation | 8 | 9 |
| | 76 | 65 |

Les frais de comptabilité augmentent du fait de requêtes fiscales (ISOC et TVA) et des autorités de contrôle.

1.2.3. Détail des diverses charges opérationnelles

| En '000 d'euros | Dotation d'amortissements | Dotation, reprises Pertes de valeur | Autres charges opérationnelles | Total |
|---|---------------------------|--|--------------------------------|-------------|
| Neufcour Dotation (-) / Reprise (+) de provision pour créances douteuses | | | | |
| Neufcour Reprise de provision pour pension | | 1 | | 1 |
| Amortissements s/immobilisations corporelles | -9 | | | -9 |
| Amortissements s/immeubles de placement | -55 | | | -55 |
| Taxes (prime, préc. immob, TVA ...) | | | -72 | -72 |
| | -64 | 1 | -72 | -135 |

1.3. Résultat opérationnel non courant

| En '000 d'euros | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|---|------------|------------|
| Résultats sur cession d'actifs non courants | 7 | 0 |
| Autres résultats non opérationnels | 7 | 0 |

Il s'agit de la plus-value sur la vente d'une voiture.

1.4. Résultat financier

| En '000 d'euros | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Produits financiers | | |
| Intérêts sur placements de trésorerie | 108 (*) | 3 |
| Plus value s/vente de titres | - | 87(**) |
| Dividendes perçus | 1 | 25(**) |
| Produits financiers | 109 | 115 |

(*) 91 K€ proviennent d'intérêts versés dans le cadre de l'affaire Wérlux.

(**) Il s'agit du produit de la vente de titres Wérister.

| En '000 d'euros | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|----------------------------|------------|------------|
| Charges financières | | |
| Charges d'intérêts | - | -23 |
| Autres charges financières | -6 | -7 |
| Charges financières | -6 | -30 |

1.5. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence

La SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation a pour objet la liquidation de son patrimoine immobilier. Elle clôture ses comptes le 31 décembre.

Au 31 décembre 2011, la participation de Neufcour dans la SA Gosson Kessales en liquidation s'élève à 31,51 %.

PART DE NEUF COUR (31,51 %) DANS LE BILAN ET LE RÉSULTAT DU GOSSON **SELON LES NORMES BELGES**

| En '000 d'euros | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|-------------------------|------------|------------|
| Part du résultat | | |
| Ventes | 1.131 | 1.082 |
| Résultat net | 79 | 228 |

Il a été tenu compte de l'impôt latent de liquidation

1.6. Autres produits non-opérationnels

| En '000 d'euros | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Autres produits non-opérationnels | 5 | 0 |

Il s'agit d'un complément de versement dû pour le coupon n° 9 de Wérister.

1.7. Impôts sur le revenu

| En '000 d'euros | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|---|------------|------------|
| Impôt exigible | | |
| Charge d'impôts exigibles | - | - |
| Produit d'impôts | - | - |
| Ajustement au titre d'impôt exigible des exercices antérieurs | 0 | +5 |
| Impôt différé | -10 | -9 |
| Impôts comptabilisés au compte de résultat consolidé | -10 | -4 |

Le poste Impôts différés se détaille ainsi :

| En '000 d'euros | 31.12.2011 | 31.12.2010 | |
|----------------------------|------------|----------------------------|-----|
| Neufcour : impôts différés | -26 | Neufcour : impôts différés | -23 |
| Bouille : impôts différés | +16 | Bouille : impôts différés | +14 |
| | -10 | | -9 |

| | | |
|--|-----------------|----------------|
| <i>Charge d'impôts à considérer</i> | -10 | -4 |
| Taux d'impôt théorique applicable | -12,82 % | -1,18 % |

Reconciliation de la charge d'impôts

| En '000 d'euros | 31.12.2011 | 31.10.2010 |
|--|------------|------------|
| Rapprochement entre le taux d'impôt effectif et le taux d'impôt théorique applicable | | |
| Résultat avant impôts | 78 | 338 |
| Charge d'impôts réelle sur base du taux d'impôt effectif | 0 | 0 |
| Taux d'impôt effectif | 0% | 0% |
| Eléments de réconciliation pour l'impôt théorique nominal | | |
| Résultat | | |
| Résultat consolidé avant impôts (EBT) | 78 | 338 |
| Quote-part dans le résultat des entreprises MEE | -79 | -228 |
| Neutralisation du résultat des sociétés du groupe présentant une perte fiscale dans les comptes sociaux (résultat intragroupe éliminé) | 8 | 13 |
| Neutralisation des résultats liés à la consolidation et aux référentiels IFRS | 54 | 95 |
| Impact fiscal des frais non déductibles | 4 | 0 |
| Impact fiscal des produits et plus-values non taxables | -7 | -108 |
| Déduction des intérêts notionnels | -58 | -110 |
| Pertes récupérables | - | - |
| Résultat à considérer | 0 | 0 |
| Charge d'impôts | | |
| Charge d'impôts comptabilisée au compte de résultat consolidé | 10 | 4 |
| Ajustement au titre d'impôt exigible des exercices antérieurs | 0 | 5 |

Litiges significatifs en cours avec l'administration fiscale

Aucun litige fiscal significatif n'a été enregistré durant la période.

1.8. Résultat par action

Il n'y a qu'une seule catégorie d'action : des actions ordinaires, au nombre de 366.060.

Il n'y a pas eu de modification du nombre d'actions en circulation et ce depuis 1995. Le nombre d'actions en circulation est de 363.250, 2.810 actions étant détenues par le groupe via la filiale Bouille.

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actions divisé par le nombre d'actions en circulation.

| Calcul du résultat par action | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|---|------------|------------|
| 1. Nombre d'actions | | |
| 1.1. Nombre d'actions, de base | 366.060 | 366.060 |
| 1.2. Ajustements afin de calculer le nombre moyen pondéré d'actions | -2 810 | -2 810 |
| 1.3. Nombre moyen pondéré d'actions | 363.250 | 363.250 |

2. Résultat net

Il n'y a pas de résultat provenant des activités abandonnées.
Tout le résultat est issu des activités poursuivies.

| | | |
|---|--------|--------|
| 2.1. Résultat attribuable aux porteurs de capitaux propres de la société mère | 68 | 334 |
| 2.2. Résultat net dilué distribuable aux actionnaires ordinaires | 0 | 0 |
| 2.3. Résultat net par action | 0,19 € | 0,92 € |



Beau Site à Chênée

2. Etat de la situation financière

ACTIF

2.1. Immobilisations corporelles

| En '000 d'euros | Installations, machines et outillage | Véhicules à moteur | Total |
|---|--|-----------------------|-------------|
| Valeur comptable brute | | | |
| Au 31 décembre 2010 | 159 | 30 | 189 |
| - Acquisitions | - | 32 | 32 |
| - Cessions et désaffections | - | -30 | -30 |
| Au 31 décembre 2011 | 159 | 32 | 191 |
| Amortissements cumulés | | | |
| Au 31 décembre 2010 | -151 | -30 | -181 |
| - Dotations | -5 | -4 | -9 |
| - Cessions et désaffections | - | +30 | +30 |
| Au 31 décembre 2011 | -156 | -4 | -160 |
| Valeur comptable nette au 31 décembre 2011 | 3 | 28 | 31 |

Le siège social est constitué d'une partie du bâtiment sis à Romsée. Neufcour occupe 150 m² des 1.500 m² habitables. L'immeuble est totalement amorti. En ce qui concerne le terrain relatif au siège social, sa valeur historique serait de 379 €, soit en dessous du seuil de matérialité que la société a fixé à 10.000 €.

2.2. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés **au coût historique**.

| En '000 d'euros | Terrains | Autres immeubles de placement | Total |
|---|--------------|-------------------------------------|--------------|
| Valeur comptable brute | | | |
| Au 31 décembre 2010 | 2.044 | 4.781 | 6.825 |
| - Acquisitions | - | - | - |
| - Cessions et transferts vers les stocks | -99 | | -99 |
| - Autre variation | - | 1 | - |
| Au 31 décembre 2011 | 1.945 | 4.782 | 6.727 |
| Amortissements cumulés | | | |
| Au 31 décembre 2010 | - | 4.091 | 4.091 |
| - Dotations | - | 54 | 54 |
| - Cessions et transferts vers les stocks | - | - | - |
| Au 31 décembre 2011 | - | 4.145 | - |
| Valeur comptable nette au 31 décembre 2011 | 1.945 | 637 | 2.582 |

2.3. Immobilisations incorporelles

Les seules immobilisations incorporelles sont des logiciels. Leur valeur comptable est inférieure à 1.

2.4. Participation mises en équivalence

La SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation a pour objet la liquidation de son patrimoine immobilier. Elle clôture ses comptes le 31 décembre.

Au 31 décembre 2011, la participation de Neufcour dans la SA Gosson Kessales en liquidation s'élève à 31,51 %.

PART DE NEUFCOUR (31,51 %) DANS LE BILAN ET LE RÉSULTAT DU GOSSON **SELON LES NORMES BELGES**

| En '000 d'euros | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|----------------------|------------|------------|
| Part du bilan | | |
| Actifs courants | 1.706 | 1.760 |
| Actifs non-courants | 45 | 94 |
| Passifs courants | -359 | -586 |
| Passifs non-courants | -733 | -688 |
| Actifs nets | 659 | 580 |

VALEUR DE LA PARTICIPATION DANS LES COMPTES CONSOLIDÉS DE NEUFCOUR **SELON LES NORMES IFRS**

| En '000 d'euros | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|---|------------|------------|
| Valeur au 1^{er} janvier | 580 | 352 |
| - Vendues en cours d'année | - | - |
| - Acquises en cours d'année | - | - |
| - Résultat | 79 | 228 |
| Valeur au 31 décembre | 659 | 580 |

2.5. Impôts différés au bilan

Valorisation de la perte fiscale (en '000 d'euros) :

| | |
|---------------|------------|
| - Neufcour SA | 1.177 |
| - Bouille SA | <u>107</u> |
| | 1.284 |

2.6. Autres immobilisations financières

| En '000 d'euros | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|--|------------|------------|
| Autres immobilisations financières | | |
| Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat | | |
| Valeur brute | 1 | 1 |
| Cumul des pertes de valeur | 0 | 0 |
| Valeur nette | 1 | 1 |
| Autres actifs financiers | | |
| Autres immobilisations financières | 100(*) | 115(*) |
| Total | 101 | 116 |

(*) En 2010, les autres immobilisations financières comprennent : 15 K€, caution de Gosson et 100 K€, caution de la Commune de Flémalle
En 2011, la caution de Gosson a été remboursée. Seule subsiste la caution de la Commune de Flémalle.

2.7. Stocks

| En '000 d'euros | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|--|--------------|------------|
| Stocks, montant net (du bilan) | 1.352 | 570 |
| 1. Valeurs brutes comptables | 1.230 | 528 |
| 1.4. Travaux en cours (travaux d'études et développements) | | |
| 1.5. Produits finis (parcelles avec permis) | 122 (*) | 42 |
| 2. Amortissements et autres réductions de valeur (-) | 0 | 0 |

(*) Les stocks ont augmenté parce que y ont été incorporés les frais d'études (mobilité, urbanisme) pour les sites des Piedroux et des Haïsses, l'achat de l'immeuble du Père Lejeune et les travaux d'aménagement (voies) du site des Xhawirs à Herve.

Evolution du stock

| En '000 d'euros | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|-------------------------------|--------------|------------|
| Piedroux-Haïsses /Chênée | 705 (*) | 155 |
| Romsée (Bureaux-paire-halls) | 152 | 140 |
| Lotissement rue Elva/Flémalle | 0 | 103 |
| Beau-Site/Chênée | 23 | 54 |
| Homvent/Beyne-Heusay | 48 | 38 |
| Xhawirs/Herve | 416 | 35 |
| Divers | 8 | 45 |
| Total | 1.352 | 570 |

(*) Figure dans ce montant l'immeuble « Père Lejeune » à Chênée activé cette année (410 K€).

2.8. Clients et autres débiteurs courants

| En '000 d'euros | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|---|------------|------------|
| Clients, autres débiteurs courants et autres actifs courants | | |
| Clients bruts | 89 | 183 |
| Cumul des corrections de valeur | -27 | -27 |
| Clients nets | 62 | 156 |
| Créance Wérlux (capital + intérêts) | 0 | 600 |
| Réduction sur Wérlux (intérêts) | 0 | -128 |
| Autres | 83 | 174 |
| Autres débiteurs courants | 83 | 646 |
| Clients et autres débiteurs courants | 145 | 802 |

La forte diminution des créances est due :

- à l'absence de promesse de vente signée en fin d'exercice ;
- au remboursement de la créance Wérlux qui avait été enregistrée à la suite d'un paiement indu réalisé par Neufcour en lieu et place de Wérlux SA. Cette créance datait de 2002. Malheureusement, faute de convention signée à l'époque, elle n'a pas donné lieu au paiement d'intérêts hormis ceux consentis par les liquidateurs (91 K€).

2.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

| En '000 d'euros | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Trésorerie et équivalent | | |
| Placements, dépôts à terme | 0 | 0 |
| Soldes bancaires | 1.299 | 1.227 |
| Caisse | 1 | 1 |
| Total | 1.300 | 1.228 |

La trésorerie s'améliore encore et ce malgré des achats réalisés sur fonds propres de la propriété du « Père Lejeune » à Chêneé, d'une voiture et l'enregistrement des frais dans le projet des Haïsses-Piedroux. Les dépôts bancaires produisent peu d'intérêts.

2.10. Autres actifs courants

| En '000 d'euros | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Autres actifs courants | 8 | 7 |
| Ce poste regroupe : | | |
| - des produits acquis | 3 K€ | |
| - des charges à reporter sur 2012 | 5 K€ | |

PASSIF

2.11. Capital

A sa création en 1995, le capital de la société était de 255.000.000 BEF représenté par 366 060 actions sans désignation de valeur nominale. A l'origine, il y avait 222.210 actions ordinaires, 126.975 actions privilégiées AFV1 et 16.875 actions privilégiées AFV2. En date du 24 mars 1999, la société a procédé à une réduction de capital. Le capital est fixé alors à 181.788.000 BEF. Elle a également supprimé la différenciation des actions : elles sont toutes devenues des actions ordinaires.

En date du 18 juin 2001, la société a augmenté son capital sans création d'actions nouvelles pour le porter à 181.932.949 BEF puis elle a converti ce montant en euros, soit 4.510.000 €. Il n'y a qu'une seule catégorie d'actions : des actions ordinaires, sans désignation de valeur nominale (SDVN).

Il n'y a pas eu de modification entre le nombre d'actions en circulation en début d'exercice par rapport au nombre en circulation en fin d'exercice et ce, depuis l'année 1995.

| Actions ordinaires | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|--|----------------|----------------|
| I. Mouvements du nombre d'actions | | |
| Nombre d'actions, solde d'ouverture | 366.060 | 366.060 |
| Nombre d'actions, solde de clôture | 366.060 | 366.060 |
| II. Autres informations | | |
| 1. Valeur nominale des actions | SDVN | SDVN |
| 2. Nombre d'actions propres en possession de l'entreprise ou des parties liées | 39.341 | 39.341 |
| 3. Dividendes intérimaires payés pendant l'exercice | 0 | 0 |

2.12. Réserves

| En '000 d'euros | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Réserves consolidées | | |
| Réserve légale | 541 | 541 |
| Réserves immunisées (*) | 75 | 74 |
| Réserves disponibles | -309 | -396 |
| Réserves de réévaluation | - | - |
| Réserves pour actions propres | -46 | -46 |
| Réserves | 261 | 173 |

(*) vente terrain + quotité monétaire

Les réserves disponibles négatives diminuent du fait du résultat positif de l'année.

2.13. Provisions non courantes

| 1. Provision pour pension | En '000 d'euros |
|---------------------------------------|-----------------|
| Au 1^{er} janvier 2011 | 16 |
| Dotations de l'exercice | 0 |
| Utilisations | -1 |
| Reprises | |
| Au 31 décembre 2011 | 15 |

Dans le système de pensions à l'époque du charbonnage, la société accordait un supplément de pension à ses employés pour atteindre 60% du salaire final pour une carrière complète. Après le décès de l'employé, la veuve touchait la moitié de ce complément.

Un seul complément est toujours en cours à l'heure actuelle.

Le calcul de la provision est mis à jour chaque année en actualisant la rente sur base de l'espérance de vie de la personne bénéficiaire.

Pour ce qui est du personnel actuel, il n'y a pas de plan de pension extra légale.

| 2. Provision pour dépollution | En '000 d'euros |
|---------------------------------------|-----------------|
| Au 1^{er} janvier 2011 | 2.111 |
| Dotations de l'exercice | 0 |
| Utilisations | -9 |
| Reprises | - |
| Au 31 décembre 2011 | 2.102 |

La législation environnementale wallonne (décret « sol ») détermine les obligations des propriétaires en matière d'assainissement des sols et des sous-sols.

L'état des trois sites est préoccupant :

- le site de la paire du charbonnage de Wérister à Romsée-Fléron
- le site du charbonnage de Homvent à Beyne-Heusay
- le site du terril des Xhawirs à Herve.

Des projets d'assainissement ont été introduits pour chacun de ces sites.

Pour le Homvent et les Xhawirs, ces projets ont été refusés par la Région Wallonne.

Pour le site de Romsée, Neufcourt n'a pas encore reçu réponse.

En 2004, il avait été décidé pour la paire de Romsée de tenir compte d'une étude des sols et des traitements à y apporter. Il semblait évident que le site serait aménagé pour permettre la construction d'habitations. La proximité de la ville et des accès à la ville le rendent très intéressant.

Face à cela, il a été décidé d'acter une provision pour l'assainissement du site de Wérister de 2.130 K€, en 2009, année de l'entrée en vigueur du décret « sol ».

Quelques travaux ont été effectués :

- nettoyage en 2010 de l'arrière du site, le long du RAVeL ;
- des sondages supplémentaires en 2011.

La provision s'élève actuellement à 2.102 K€. Elle n'a pas été modifiée, malgré l'écoulement du temps et l'augmentation générale des prix, en considération du fait que Neufcour profite des amenées, sur le site de Romsée, de terres saines dont les entrepreneurs en charge d'aménagements locaux souhaitent se débarrasser, ce qui contribue, sans coût pour Neufcour, à améliorer globalement la situation du site.

Pour les sites de Homvent et des Xhawirs, il est évident que, en cas d'accord de la Région Wallonne sur les solutions proposées, des travaux d'assainissement devraient être réalisés mais aucune décision n'a été prise actuellement.

2.14. Impôts exigibles comptabilisés au passif

En '000 d'euros

| Impôts exigibles | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|--|-------------------|-------------------|
| Charge fiscale estimée de l'exercice | 0 | 0 |
| Charges fiscales à payer pour l'exercice précédent | 0 | 0 |
| Total | 0 | 0 |

2.15. Fournisseurs, autres crébiteurs courants et autres passifs courants

En '000 d'euros

| Fournisseurs et autres crébiteurs courants | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|---|-------------------|-------------------|
| Fournisseurs | 234 | 123 |
| TVA à payer | 17 | 47 |
| Dette salariale et sociale | 21 | 16 |
| Avances reçues | 0 | 31 (*) |
| Autres crébiteurs courants | 0 | 0 |
| Total | 272 | 217 |

(*) Avances effectuées dans le cadre de la RDA à Herve-Xhendelesse

2.16 Autres passifs courants

En '000 d'euros

| Autres passifs courants | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dividendes | 47 | 47 |
| Capital à rembourser | 68 | 68 |
| Comptes de régularisation | 19 | 14 |
| Autres | 26 | 21 |
| Total | 160 | 150 |

3. Transactions

3.1. Transactions avec les parties liées

D'une manière générale, les ventes et achats avec les parties liées sont réalisés aux conditions commerciales habituelles et aux prix du marché.

Les soldes en-cours à la fin de l'exercice ne sont pas garantis. Les règlements de ces soldes se font en trésorerie.

La société mère : Compagnie financière de Neufcour SA en relation avec les parties liées

| <i>En '000 d'euros</i> 2011 | Produits s/parties liées intérêts | Charges s/parties liées | Créances s/parties liées au 31 déc. | Taux d'intérêt créances | Dettes envers parties liées au 31 déc. | Taux d'intérêt dettes |
|---|--|--|--|--|---|--------------------------------------|
| FILIALES | 100 | 2 | 2.464 | - | - | - |
| Emoluments reçus de Bouille SA | 40 | - | 40 | - | - | - |
| Location de bureau à Bouille SA | 6 | - | - | - | - | - |
| Refacturation frais de Bouille SA | 1 | 2 | - | - | - | - |
| Intérêts s'avance faite à Wérimmo Luxembourg SA | 53 | - | - | 3% | - | - |
| Intérêts s'avance reçue de Bouille Bouille SA | 0 | - | - | - | - | - |
| Wérimmo Luxembourg SA | - | - | 2.404(*) | 3 % | - | - |
| ENTREPRISES MISES EN EQUIV. | | | | | | |
| Charbonnages de Gossen-Kessales SA (en liquidation) | 4 | - | 4 | - | 15 | - |
| Emoluments reçus de Gossen - Kessales | 0 | - | - | - | - | - |
| AUTRES PARTIES LIÉES | | | | | 0 | |
| M. X. Duquenne et ses sociétés liées | - | - | - | - | 0 | - |

(*) Une réduction de valeur de 1.319 K€ sur cette créance sur Wérimmo Luxembourg est comptabilisée dans les comptes sociaux de Neufcour

3.2. Transactions avec les principaux dirigeants de l'entité

A l'exception de la rémunération du directeur du patrimoine, il n'y a pas eu de transaction avec les dirigeants de l'entité.

3.3. Transactions avec les autres parties liées

Il n'y a pas eu de transactions autres que celles figurant au tableau ci-dessus.

4. Actifs et passifs éventuels, droits et engagements

Les opérations non inscrites au bilan sont reprises ci-dessous :

Garanties bancaires : caution à la Commune de Flémalle.

Lignes de crédit.

Option d'achat.

Garantie de pollution des sols et amiante.

A ce jour, Neufcour n'a connaissance d'aucun litige, réclamation ou autre problème potentiel en matière environnementale et n'a jamais été confrontée à des problèmes similaires par le passé.

DECLARATIONS DU MANAGEMENT

Le Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcour SA, composé des membres suivants :

- la SPRL Valloo Consult, représentée par M. Jacques Janssen, administrateur délégué et président du Conseil d'administration, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière ;
- la SA Drassed, représentée par M. Noël Dessard, administrateur non exécutif et non indépendant ;
- M. Pierre Galand, administrateur non exécutif et non indépendant ;
- Mme Nathalie Galand, administrateur non exécutif et non indépendant ;
- la Sprl Management Science Consulting, représentée par M. Thierry Houben, administrateur non exécutif indépendant ;

atteste que, à sa connaissance :

- a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Compagnie Financière de Neufcour et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- b) le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Compagnie Financière de Neufcour et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Le Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcour SA déclare également que, pour autant qu'il en soit au courant :

- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation ;
- aucun administrateur n'a été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de directeur général, à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou n'a été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ;
- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les Administrateurs, qui prévoit le paiement d'indemnités lors de la résiliation du contrat de travail.

Enfin, à la connaissance de la Compagnie Financière de Neufcour SA, aucune situation de conflit d'intérêt ne s'est produite au cours de l'exercice clôturé le 31 décembre 2011.

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale des actionnaires de la société anonyme « Compagnie Financière de Neufcour » sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2011

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), dont le total du bilan s'élève à EUR 7.463.040,74 et le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 68.133,33.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de l'ensemble consolidé en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes consolidés. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, des règles de consolidation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, compte tenu des dispositions légales et réglementaires qui les régissent, les comptes consolidés clos le 31 décembre 2011 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'ensemble consolidé, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

Mention complémentaire

L'établissement et le contenu du rapport consolidé de gestion relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés :

- Le rapport consolidé de gestion, en ce compris la déclaration de gouvernement d'entreprise, traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Herstal, le 26 avril 2012

SPRL « HAULT, NICOLET & C°, Réviseurs d'entreprises »
Commissaire
Représentée par Philippe HAULT
Gérant



Site de Romsée

Comptes sociaux abrégés au 31/12/2011 selon les normes comptables belges

En application de l'article 105 du Code des Sociétés, les comptes figurant ci-après sont une version abrégée des comptes annuels de la SA Compagnie Financière de Neufcour établis selon les normes comptables belges. Leur version intégrale, comprenant le bilan social, sera déposée à la Banque Nationale de Belgique et est également disponible au siège de la société. L'attestation des comptes annuels établie par le Commissaire a été donnée sans réserve.

Les comptes sociaux déposés à la Banque Nationale de Belgique sont en euros. Dans un souci de continuité avec les chiffres présentés dans la partie précédente de ce rapport, les comptes sociaux ci-dessous sont présentés en milliers d'euros.

BILAN STATUTAIRE SELON LES NORMES BELGES

En '000 d'euros

| ACTIF | <i>Codes</i> | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| ACTIFS IMMOBILISES | 20/28 | 4.662 | 4.644 |
| I. FRAIS D'ETABLISSEMENT | 20 | - | - |
| II. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 21 | 1 | - |
| III. IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 22/27 | 1.549 | 1.549 |
| A. Terrains et constructions | 22 | 1.518 | 1.541 |
| B. Installations, machines et outillage | 23 | - | - |
| C. Mobilier et matériel roulant | 24 | 31 | 8 |
| D. Location - financement | 25 | - | - |
| E. Autres immobilisations corporelles | 26 | - | - |
| F. Immobilisations en cours | 27 | - | - |
| IV. IMMOBILISATIONS FINANCIERES | 28 | 3.112 | 3.095 |
| ACTIFS CIRCULANTS | 29/58 | 1.901 | 1.788 |
| V. CREANCES A PLUS D'UN AN | 29 | - | - |
| A. Créances commerciales | 290 | - | - |
| B. Autres créances | 291 | - | - |
| VI. STOCKS ET COMMANDES EN COURS <u>D'EXECUTION</u> | 3 | 996 | 439 |
| A. Stocks | 30/36 | 996 | 439 |
| VII. CREANCES A UN AN AU PLUS | 40/41 | 122 | 775 |
| A. Créances commerciales | 40 | 21 | 143 |
| B. Autres créances | 41 | 101 | 632 |
| VIII. PLACEMENTS DE TRESORERIE | 50/53 | - | - |
| A. Actions propres | 50 | - | - |
| B. Autres placements | 51/53 | 150 | - |
| IX. VALEURS DISPONIBLES | 54/58 | 627 | 569 |
| X. COMPTES DE REGULARISATION | 490/1 | 6 | 5 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 20/58 | 6.563 | 6.432 |

En '000 d'euros

| PASSIF | <i>Codes</i> | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| CAPITAUX PROPRES | <i>10/15</i> | 3.998 | 3.958 |
| I. CAPITAL | <i>10</i> | 4.510 | 4.510 |
| A. Capital souscrit | <i>100</i> | 4.510 | 4.510 |
| B. Capital non appelé | <i>(-)</i> | <i>101</i> | - |
| II. PRIMES D'EMISSION | <i>11</i> | 134 | 134 |
| III. PLUS-VALUES DE REEVALUATION | <i>12</i> | 888 | 893 |
| IV. RESERVES | <i>13</i> | 806 | 805 |
| A. Réserve légale | <i>130</i> | 541 | 541 |
| B. Réserves indisponibles | <i>131</i> | - | - |
| 1. pour actions propres | <i>1310</i> | - | - |
| 2. autres | <i>1311</i> | - | - |
| C. Réserves immunisées | <i>132</i> | 75 | 74 |
| D. Réserves disponibles | <i>133</i> | 190 | 190 |
| V. BENEFICE REPORTÉ | <i>140</i> | | |
| PERTE REPORTÉE | <i>(-)</i> | <i>141</i> | -2.340 |
| VI. SUBSIDES EN CAPITAL | <i>15</i> | - | - |
| PROVISIONS ET IMPOTS DIFFÉRES | <i>16</i> | 2.117 | 2.127 |
| VII. PROVISIONS ET IMPOTS DIFFÉRES | | | |
| Provisions pour risques et charges | <i>160/5</i> | 2.117 | 2.127 |
| Impôts différés | <i>168</i> | - | - |
| DETTES | <i>17/49</i> | 448 | 347 |
| VIII. DETTES A PLUS D'UN AN | <i>17</i> | 50 | 50 |
| A. Dettes financières | <i>170/4</i> | - | - |
| Etablissements de crédit, dettes de location – financement et assimilées | <i>172/3</i> | - | - |
| Autres emprunts | <i>174/0</i> | - | - |
| B. Dettes commerciales | <i>175</i> | - | - |
| C. Acomptes reçus sur commandes | <i>176</i> | - | - |
| D. Autres dettes | <i>178/9</i> | 50 | 50 |
| IX. DETTES A UN AN AU PLUS | <i>42/48</i> | 386 | 286 |
| A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année | <i>42</i> | - | - |
| B. Dettes financières | <i>43</i> | - | - |
| 1. Etablissements de crédit | <i>430/8</i> | - | - |
| 2. Autres emprunts | <i>439</i> | - | - |
| C. Dettes commerciales | <i>44</i> | 220 | 97 |
| 1. Fournisseurs | <i>440/4</i> | 220 | 97 |
| 2. Effets à payer | <i>441</i> | - | - |
| D. Acomptes reçus sur commandes | <i>46</i> | - | - |
| E. Dettes fiscales, salariales et sociales | <i>45</i> | 28 | 53 |
| 1. Impôts | <i>450/3</i> | 16 | 42 |
| 2. Rémunérations et charges sociales | <i>454/9</i> | 12 | 11 |
| F. Autres dettes | <i>47/48</i> | 138 | 136 |
| X. COMPTES DE REGULARISATION | <i>492/3</i> | 12 | 11 |
| TOTAL DU PASSIF | <i>10/49</i> | 6.563 | 6.432 |

COMPTE DE RESULTATS SOCIAUX SELON LES NORMES BELGES

| En '000 d'euros | Codes | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|--|---------------|-------------|--------------|
| Ventes et prestations | 70/74 | 456 | 1.519 |
| Chiffre d'affaires | 70 | 160 | 1.219 |
| Autres produits d'exploitation | 74 | 296 | 300 |
| Coût des ventes et des prestations | (+)/(-) 60/64 | 578 | 1.503 |
| Approvisionnements et marchandises | 60 | 153 | 1.072 |
| Achats | 600/8 | 710 | 206 |
| Stocks : réduction (augmentation) | (+)/(-) 609 | -557 | 866 |
| Services et biens divers | 61 | 244 | 249 |
| Rémunérations, charges sociales et pensions | (+)/(-) 62 | 91 | 93 |
| Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, immobilisations incorporelles et corporelles | 630 | 27 | 26 |
| Réduction de valeur s/stocks- commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales | 631/4 | - | -8 |
| Provisions pour risques et charges | 635/7 | -1 | -1 |
| Autres charges d'exploitation | 640/8 | 64 | 72 |
| Bénéfice (Perte) d'exploitation | (+)/(-) 9901 | -122 | 16 |
| Produits financiers | 75 | 156 | 80 |
| Produits des immobilisations financières/dividendes | 750 | 55 | 78 |
| Produits des actifs circulants | 751 | 6 | 2 |
| Autres produits financiers | 752/9 | 95 | - |
| Charges financières | (+)/(-) 65 | -3 | -11 |
| Charges des dettes | 650 | - | -7 |
| Autres charges financières | (+)/(-) 652/9 | -3 | -4 |
| Bénéfice (perte) courant (e) avant impôts | (+)/(-) 9902 | 31 | 85 |
| Produits exceptionnels | 76 | 5 | 87 |
| Reprise de réductions de valeur sur immobilisations financières | 761 | - | - |
| Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés | 763 | 5 | 87 |
| Charges exceptionnelles | (+)/(-) 66 | +8 | +19 |
| Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés | 663 | - | - |
| Provisions pour risques et charges exceptionnels | 662 | +8 | +19 |
| Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts | (+)/(-) 9903 | 44 | 191 |
| Impôts sur le résultat | (-) (+) 67/77 | - | 5 |
| Bénéfice (Perte) de l'exercice | (+)/(-) 9904 | 44 | 196 |
| Prélèvements sur les réserves immunisées | (+) 789 | - | - |
| Transferts aux réserves immunisées | (-) 689 | - | -1 |
| Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter | (+)/(-) 9905 | 44 | 195 |

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

| <i>En '000 d'euros</i> | <i>Codes</i> | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|---|--------------|-------------------|-------------------|
| <u>A. BENEFICE A AFFECTER</u> | 70/69 | 44 | 195 |
| <u>PERTE A AFFECTER</u> | (-) 69/70 | | - |
| 1. Bénéfice de l'exercice à affecter | 70/68 | | |
| Perte de l'exercice à affecter | (-) 68/70 | | |
| 2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent | 790 | | |
| Perte reportée de l'exercice précédent | (-) 690 | -2.384 | -2.579 |
| <u>B. PRELEVEMENTS SUR LES CAPITAUX PROPRES</u> | 791/2 | | |
| 1. Sur le capital et les primes d'émission | 791 | | |
| 2. Sur les réserves | 792 | | |
| <u>C. AFFECTATIONS AUX CAPITAUX PROPRES</u> | (-) 691/2 | | |
| 1. Au capital et aux primes d'émission | 691 | | |
| 2. A la réserve légale | 6920 | | |
| 3. Aux autres réserves | 6921 | | |
| <u>D. RESULTAT A REPORTER</u> | | | |
| 1. Bénéfice à reporter | (-) 693 | | |
| 2. Perte à reporter | 793 | -2.340 | -2.384 |
| <u>E. INTERVENTION D'ASSOCIES DANS LA PERTE</u> | 794 | | |
| <u>F. BENEFICE A DISTRIBUER</u> | (-) 694/6 | | |
| 1. Rémunération du capital | 694 | | |
| 2. Administrateurs ou gérants | 695 | | |
| 3. Autres allocataires | 696 | | |

FICHE INFORMATIVE

| | |
|---|---|
| Nom | COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR |
| Forme juridique | Société Anonyme |
| Statuts coordonnés – date de modification | 20/09/2007 |
| Adresse | Rue Churchill, 26 – 4624 Romsée Belgique Tél : +32 (0) 4 358 69 44 Fax : + 32 (0) 4 358 23 83 Web : www.neufcour.com e-mail : info@neufcour.com |
| R.P.M. | Liège |
| N° d'entreprise | 0457 006 788 |
| Banque dépositaire | BNP Paribas Fortis |
| Date de constitution | 29 décembre 1995 |
| Durée | Illimitée |
| Commissaire | SPRL HAULT, NICOLET & CO, représentée par Philippe Hault |
| Management | VALLOO CONSULT SPRL, représentée par Jacques Janssen |
| Date de clôture des comptes | 31 décembre |
| Nombre d'actions | 366 060 |
| Expert-comptable | FINAUDIT SPRL, représentée par Thierry Hocepied |
| Expert immobilier | GALTIER EXPERTISES SA |
| Secteurs | Immobilier |
| Personne de contact | Jacques JANSSEN, représentant la SPRL VALLOO CONSULT, administrateur délégué |

CALENDRIER FINANCIER

| | |
|------------------|--|
| 30 avril 2012 | Publication du rapport financier annuel 2011 |
| 15 mai 2012 | Déclaration intermédiaire – 1 ^{er} trimestre 2012 |
| 18 juin 2012 | Assemblée générale ordinaire à 16 h |
| 31 août 2012 | Publication des résultats semestriels au 30 juin 2012 |
| 20 novembre 2012 | Déclaration intermédiaire – 3 ^e trimestre 2012 |
| 30 avril 2013 | Rapport financier annuel 2012 |
| 17 juin 2013 | Assemblée générale ordinaire à 16 h |