

Rapport de gestion de la SA Compagnie Financière de Neufcour

COMPTES STATUTAIRES DE NEUFCOUR SELON LES NORMES BELGES

1. Commentaires sur les activités

L'activité de la Compagnie Financière de Neufcour consiste à mettre en valeur son patrimoine immobilier, lequel se compose comme suit :

a) LE TERRAIN DE ROMSEE, sis sur la commune de Fléron, est l'ancien site du charbonnage de Wérister. La surface du site est d'environ 12 hectares.

- Le bâtiment du siège social de la société est peu à peu aménagé de façon à optimiser les revenus locatifs :
 - un appartement au deuxième étage a été entièrement réaménagé et est loué ;
 - un permis d'urbanisme a été obtenu en vue de transformer d'anciens bureaux en appartements (deux au rez-de-chaussée et deux au 2^e étage);
 - le premier étage reste le siège social du groupe Neufcour.
- Les halls industriels et les ateliers, ayant appartenu au charbonnage de Wérister, existent toujours mais leur vieillissement nécessite des rénovations coûteuses.

Dans le cadre du projet d'assainissement du site, le fonctionnaire délégué chargé de l'Urbanisme à la Région Wallonne demande, en son avis, que cette zone soit maintenue en zone d'activité économique en excluant l'affectation résidentielle. Vu la vétusté et les problèmes de stabilité d'un hall occupé par deux locataires, une demande de permis d'urbanisme a été déposée pour la construction d'un hall, permettant ainsi leur déménagement. Le hall ainsi libéré devrait être, à terme, démolir et reconstruit.
- La partie sud du site, soit 9 hectares, fait l'objet de travaux préparatoires dans le cadre du projet d'assainissement accepté par la Région Wallonne en avril 2012.

En vue de son développement urbanistique, la réalisation d'un RUE (Rapport Urbanistique Environnemental) est indispensable. Différentes études ont été réalisées dans cette perspective : étude de mobilité, égouttage, stabilité, ... Le RUE (Rapport Urbanistique Environnemental) devrait être déposé à la fin du 1^{er} semestre 2013. Dès son autorisation, la demande de permis d'urbanisation pourra être introduite auprès du fonctionnaire délégué, de telle sorte que le permis soit délivré au plus tard à la fin du projet d'assainissement (soit au 1^{er} semestre 2016). Le projet d'aménagement serait du type éco-quartier.

Pour rappel, une provision pour dépollution du sol du site de Romsée a été constituée en 2009 de 2.130 K€. Elle est actuellement de 1.757 K€, compte tenu des travaux déjà réalisés.

b) LE SITE DU CIMETIERE A BEYNE-HEUSAY

Classé en zone d'habitat, d'une superficie est de 6.914 m², il n'a fait l'objet d'aucune démarche administrative de valorisation, à l'heure actuelle.

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

D'une superficie d'environ 35 hectares, ce site remarquable, non pollué, proche du centre de Chênée et cultivé par la SA Bouille (filiale), a fait l'objet d'un grand nombre d'études d'aménagement.

Pour la mise en valeur du site, des contacts avec les responsables politiques administratifs de la Ville de Liège sont maintenus. Dès février 2012, une série de réunions, auxquelles étaient invités les habitants et les responsables politiques, ont été organisées. Suite à ces contacts, un projet a été élaboré avec la collaboration des riverains.

Les élections communales d'octobre 2012 et leur lot de changements d'échevins ont quasiment figé l'avancement du projet.

2. 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 par rapport 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 atteindre ses objectifs qualitatifs et quantitatifs. 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. 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. Vieillesse 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'appauvrissent 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'affaïsser 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.

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 également inassurable.

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 et 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.

3. Événements postérieurs à la clôture et perspectives

- Construction de 8 maisons à Herve-Xhendelesse.
- Continuation des travaux d'assainissement du site de Romsée.
- En avril 2013, Neufcour a été informée que les coupons n° 9 de la Compagnie Financière de Wérister qu'elle détenait sont sans valeur. Dans le cadre de l'OPA sur Wérister, un complément de prix conditionnel était envisagé, dont le versement dépendait du résultat d'une action à mener par Wérister à l'égard de ses actionnaires de référence historiques, à savoir principalement Monsieur Xavier Duquenne et la société Ascott Investissements. L'action judiciaire de Wérister n'a apparemment pas permis d'obtenir, dans le délai prévu, le paiement des sommes dues et les actionnaires de Wérister (dont Neufcour) ne percevront donc pas ce complément de prix. Neufcour va examiner les possibilités d'action à cet égard.

4. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société

Le décret sol et ses arrêtés d'exécution influencent notablement le développement de la société.
Les crises économiques et les difficultés de l'industrie de la région liégeoise peuvent freiner les ventes des terrains.

5. Recherche et développement

Néant

6. Comptes statutaires selon les normes belges

6.1. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES STATUTAIRES

BILAN STATUTAIRE

Le total du bilan au 31/12/2012 s'élève à 6.283 K€ contre 6.563 K€ en 2011, soit en baisse de 280 K€.

ACTIF

Les actifs immobilisés comprennent les immobilisations corporelles de 1.550 K€, soit pratiquement le même montant qu'en 2011. Ils sont constitués de « terrains et constructions » (1.525 K€) et de « mobilier et matériel roulant » pour 25 K€.

Les immobilisations financières augmentent de 12 K€, passant de 3.112 K€ à 3.124 K€. Elles sont constituées de participations dans les sociétés Bouille, Charbonnages de Gosson Kessales, des créances sur Wérimmo Luxembourg et d'une caution versée à la Commune de Flémalle.

Les actifs circulants sont en forte diminution du fait de la diminution des valeurs disponibles qui reviennent de 627 K€ à 238 K€ (-389 K€). Les travaux en cours à Herve-Xhendelesse et sur la paire de Romsée sont à l'origine de cette diminution.

Les stocks augmentent et passent de 996 K€ à 1.235 K€ (+ 24 %).

Les travaux à Herve-Xhendelesse, la dépollution du site de Romsée et les études sur le site des Piedroux-Haïsses expliquent cette hausse.

Les créances à un an au plus sont stables et se chiffrent à 127 K€.

PASSIF

Les capitaux propres augmentent de 65 K€ et s'élèvent à 4.063 K€.

Les montants globaux sont peu modifiés. Le bénéfice de l'exercice 2012 à affecter étant de 73 €, la perte reportée revient à 2.339 K€.

Il a été procédé à un reclassement comptable des réserves disponibles et des plus-values de réévaluation afin de les faire correspondre avec la situation fiscale de l'entreprise.

Les provisions pour risques et charges reviennent de 2.117 K€ à 1.771 K€ (-346 K€). Les travaux préliminaires de dépollution du site de la paire de Romsée ayant débuté, un paiement important a été fait à l'entrepreneur (345 K€).

Les dettes à plus d'un an se maintiennent à 49 K€, tandis que les dettes à un an au plus (381 K€) sont en légère diminution (386 K€ en 2011). Elles comprennent une avance de la SA Bouille à Neufcour de 150 K€.

COMPTE DE RESULTATS

Les ventes et prestations de Neufcour s'élèvent à 949 K€ en 2012 contre 456 K€ en 2011.

L'activité de Neufcour en 2012 comprend :

- La vente des infrastructures à Herve-Xhendelesse pour un montant de 491 K€ ;
- La vente d'un terrain au Beau-Site à Chênee pour un montant de 138 K€ (68 K€ en 2011) ;
- Les produits des locations et divers pour un montant de 320 K€ (269 K€ en 2011).

Pour mettre en valeur les terrains, 692 K€ ont été dépensés dont 238 K€ sont comptabilisés en stocks. En fait, 453 K€ sont pris en charge (153 K€ en 2011).

La prise en charge des travaux d'infrastructure réalisés pour aménager le site de Herve-Xhendelesse, est incluse proportionnellement aux ventes réalisées (13 parcelles sur 23).

Les services et biens divers sont en forte hausse, passant de 244 K€ en 2011 à 620 K€ en 2012. Sont compris dans ce montant 345 K€ de frais de dépollution du site de Romsée. Ce montant n'a aucune incidence sur le résultat (voir charges exceptionnelles). Sont en hausse, les frais d'entretien et de réparation du siège social, l'achat d'eau, de gaz et d'électricité, la cotisation à la FSMA, ... Sont en baisse les honoraires.

Les rémunérations sont en hausse passant de 91 K€ à 103 K€ et comprennent les commissions sur les ventes réalisées.

Les amortissements s'élèvent à 28 K€ et comprennent 6 K€ d'amortissement d'un véhicule automobile.

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 76 K€ (64 K€ en 2011) et comprennent les précomptes et la TVA non déductible.

La perte d'exploitation est de 330 K€ (perte de 122 K€ en 2011).

Les produits financiers reviennent de 156 K€ en 2011 à 54 K€. Il n'y a plus d'éléments ponctuels comme l'an dernier (intérêts moratoires dus par Wérilux).

Les charges financières sont de 7 K€ contre 3 K€ en 2011.

La liquidation de la Fédération des Charbonnages (FEDECHAR) a permis de recevoir un bonni de 12 K€ (produit exceptionnel).

En charges exceptionnelles sont inscrites (en diminution) les dépenses réalisées pour entamer la dépollution du site de la paire du charbonnage de Wérister (345 K€), dont la charge est incluse dans la provision pour dépollution constituée, il y a quelques années.

Les frais de dépollution exposés cette année sont donc neutralisés par cette reprise de provision.

Le bénéfice de l'exercice à affecter est de 73 K€. Il était de 44 K€ en 2011.

6.2. JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DES REGLES DE CONTINUITE

Le bilan présente une perte reportée d'un montant de 2.339 K€ au 31 décembre 2012, la perte étant de 2.340 K€ au 31 décembre 2011. Conformément à l'article 96, 6° du C. Soc., le conseil d'administration justifie comme suit l'application des règles comptables de continuité : malgré cette perte reportée, les fonds propres restent largement positifs, ils s'élèvent à 4.063 K€. La continuité de la société devrait pouvoir être assurée grâce à la vente future des lotissements. Il n'y a donc pas de raisons de modifier l'application des règles comptables de continuité.

6.3. INFORMATIONS DIVERSES

L'audit des comptes sociaux et consolidés est assuré par la SPRL Hault & Associés. En 2012, la rémunération du mandat du commissaire s'est élevée à 10.500 € (HTVA) pour les missions d'audit, comme prévu par l'assemblée générale. Aucune rémunération pour des missions autres n'a été payée au commissaire.

Le mandat du commissaire, la société Hault & Associés, représentée par M. Philippe Hault, arrive à échéance lors de l'assemblée générale de juin 2013. Le renouvellement du mandat de la société Hault & Associés sera proposé à l'assemblée générale ordinaire.

7. COMITE 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 2012, 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 & Associés, réviseurs d'entreprises. Les travaux d'audit se poursuivront tout au long des années 2013 et suivantes dans le même état d'esprit.

8. 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 de 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.

9. 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 propose le montant des rémunérations de tous les administrateurs. Actuellement, ces rémunérations sont de 5.000 €/an.
- Chaque administrateur perçoit la rémunération de base, indépendamment de sa participation ou non aux réunions du conseil. Les administrateurs sont, sauf exception, 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, sont ratifiés chaque année par celle-ci lors de l'approbation des comptes 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. Aucun crédit ni avance n'est alloué aux administrateurs.

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

Nom de l'administrateur	Neufcour
Valloo Consult SPRL	43.000 €
Drassed SA	5.000 €
Monsieur Pierre Galand	5.000 €
Madame Nathalie Galand	5.000 €
Management Science Consulting SPRL	5.000 €
Compagnie Financière de Neufcour SA	-
Hault & Associés SPRL, Commissaire	10.500 €

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 2012, le commissaire n'a pas perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire.

10. 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 2012** 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 %	

Le rapport de gestion et la déclaration de gouvernance d'entreprise ont été établis par le Conseil d'administration le 11 avril 2013.

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