

# Rapport Financier Annuel

2013



**Compagnie Financière de Neufcour SA**



# Sommaire

Chiffres clés	3
Qui sommes-nous ?	4
Lettre aux actionnaires	5
Conseil d'administration	6
Dirigeants effectifs et équipe opérationnelle	6
Contrôle légal	6
Faits marquants de l'exercice	7
Stratégie et politique de Neufcour	7
Informations boursières	8
<b>Rapport de gestion</b>	<b>9</b>
1. Déclaration de gouvernement d'entreprise	10
2. Rapport de Rémunération	14
3. Gestion des risques	15
4. Informations relatives à la publicité des participations importantes	16
5. Entreprises consolidées et mises en équivalence	17
6. Commentaires sur les activités	18
7. Expertise immobilière	22
8. Prévention des conflits d'intérêts	23
9. Proposition d'approbation des comptes annuels	24
10. Evénements postérieurs à la clôture	24
11. Perspectives	25
<b>Rapport sur les états financiers consolidés</b>	<b>27</b>
Etat consolidé du résultat global	28
Etat consolidé de la situation financière	29
Etat consolidé des flux de trésorerie	30
Etat consolidé de variation des capitaux propres	32
<b>Notes aux comptes consolidés</b>	<b>33</b>
Annexes aux états financiers consolidés	41
Déclarations du management	55
Rapport du commissaire	56
<b>Comptes sociaux abrégés selon les normes belges</b>	<b>59</b>
Fiche informative et calendrier financier	64

# Chiffres clés

(en milliers d'EUR)	31/12/2013	31/12/2012
<b>PATRIMOINE</b>		
Valeur comptable brute des immeubles de placement	6.840	6.765
Valeur nette des immeubles de placement	2.579	2.564
<b>ETAT DU RESULTAT GLOBAL</b>		
Produit des activités	521	1.394
Résultat opérationnel courant	-198	+189
Résultat net	-131	-2
<b>ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE</b>		
Capitaux propres du groupe	4.808	4.919
Stock	2.216	1.439
Trésorerie	265	867
<b>L'ACTION NEUFCOUR</b>		
Nombre d'actions émises	366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	363.250	363.250
Valeur nette d'inventaire de la part	13,24	13,54

# 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 Gossen-Kessales en liquidation**. Cette structure n'a pas été modifiée au cours de l'exercice.

# Lettre aux actionnaires

Mesdames, Messieurs, Chers actionnaires,

L'année 2013 a été marquée par la faiblesse du chiffre d'affaires. En fait, Neufcour avait peu de terrains ou de constructions à vendre :

- ❖ deux terrains au Beau Site à Chénée. Sur les 28 lots que comptait ce lotissement, 26 terrains ont été vendus les années précédentes, un en 2013 et le dernier le sera au premier trimestre 2014 ;
- ❖ deux terrains sur le site des Xhawirs 2 à Herve-Xhendelesse (sur 23 lots), dont un a été vendu.

Par contre, l'activité a été intense :

- Neufcour a construit 8 maisons à Herve/Xhendelesse, terminées en janvier 2014. Celles-ci sont mises en vente depuis quelques semaines.
- Les projets du site de Romsée à Fléron et du site de Haïsses-Piedroux à Chénée se poursuivent et nécessitent un grand nombre d'études et de réunions avec les différentes administrations. L'idée de développer des éco-quartiers est soumise aux pouvoirs publics et politiques.  
La réalisation des travaux d'assainissement du site de Romsée se poursuit.
- La construction d'un hall industriel à Romsée demande aussi beaucoup d'énergie.
- Le projet du site des « Deux Tilleuls » à Herve-Xhendelesse a été débloqué en le scindant ; la partie non polluée peut ainsi être urbanisée. Ce projet pourrait être mis sur le marché dès 2015. Il y aurait une quarantaine de lots à vendre.

En résumé, 2013 est une année à faibles revenus en matière de vente d'immeubles ou de terrains, mais à dépenses importantes d'investissements et à mise au point de quelques projets importants. Le conseil d'administration poursuit, par ailleurs, les réflexions relatives à la restructuration du groupe et ce, notamment suite aux votes exprimés lors de l'assemblée générale extraordinaire de 2013.

SPRL Valloo Consult,  
représentée par M. Jacques Janssen,  
Président du Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcour 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 2016
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 2017

## 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 & Associés, Réviseurs d'Entreprises (IRE n° B757), représentée par M. François Hault (IRE n° A2207), dont les bureaux sont établis à 4040 Herstal, P.I. des Hauts-Sarts, 1<sup>ère</sup> Avenue, 115, a été nommée commissaire pour une période de trois années venant à échéance lors de l'assemblée générale de juin 2016.

## Synthèse des faits marquants de l'exercice

→ Vente de 2 terrains :

- l'un au Herve-Xhendelesse
- l'autre au Beau-Site à Chênée

→ Construction de 8 maisons (2 blocs de 4 immeubles) à Herve-Xhendelesse, mis en vente dès 2014.

→ Nouvelle estimation des 4 appartements situés à Diekirch et décision de les proposer à la vente via un agent immobilier local, laquelle pourrait être suivie de la liquidation de la société Wérimmo Luxembourg.

→ Les travaux d'assainissement du site du charbonnage de Wérister à Romsée se poursuivent et seront suivis des travaux de dépollution.

## 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 (Grand Duché de Luxembourg).

Rentabiliser au mieux les terrains en attente d'affectation.

Être un spécialiste reconnu en aménagement des sites.

Limiter l'endettement.

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

Optimaliser la trésorerie en fonction du cash flow.

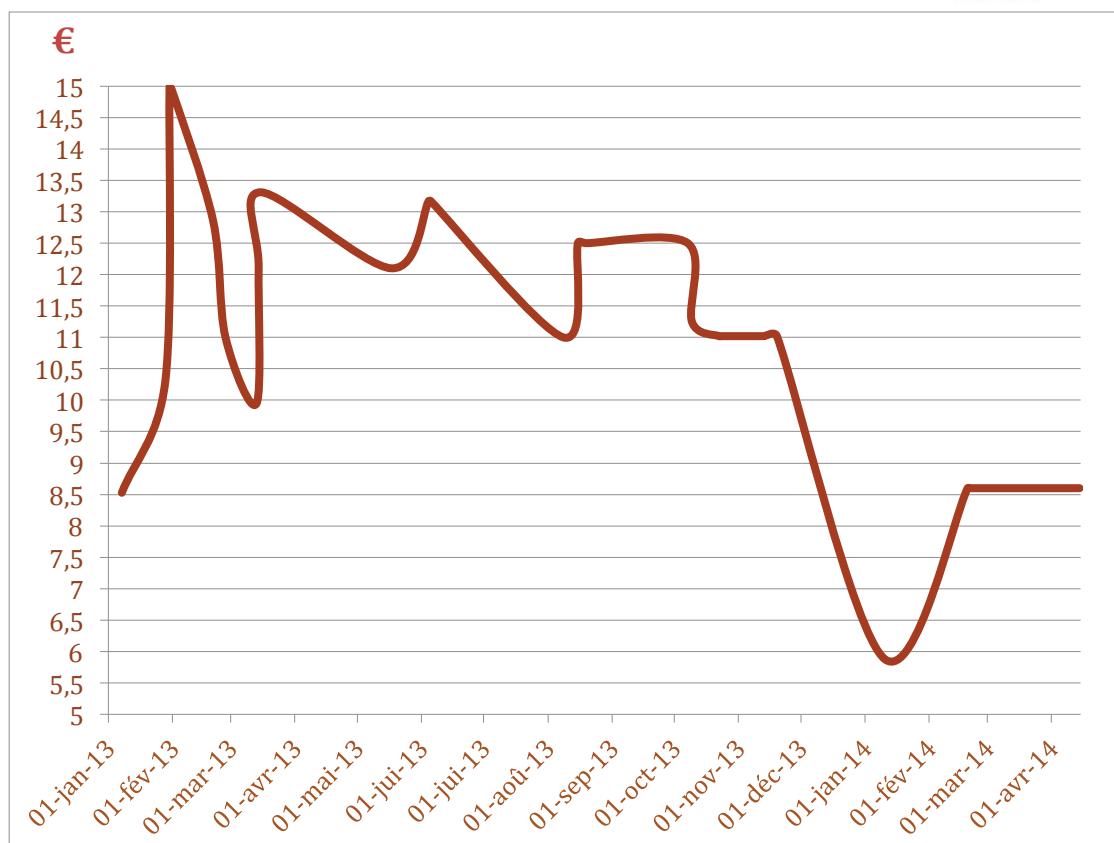
## Informations boursières

Au 31 décembre 2012, la valeur nette d'inventaire (\*) est égale à 13,54 € par titre, contre un cours de bourse de 8,53 €.

Au 31 décembre 2013, la valeur nette d'inventaire (\*) est égale à 13,24 € par titre, contre un cours de bourse de 11,02 €.

- la place de cotation est Eurolist d'Euronext Brussels ;
- la cotation est de type « fixing » ;
- le compartiment est le « C » ;
- le code ISIN est BE0003680916 ;
- le cours de clôture au 19/11/2013 (dernière cotation) était de 11,02 € ;
- le cours de clôture au 22/12/2012 (dernière cotation) était de 8,53 € ;
- le cours le plus bas de l'année 2013 était de 8,53 € ;
- le cours le plus haut de l'année 2013 était de 14,98 € ;
- l'échange moyen par jour de cotation du titre était de 255 titres en 2013 ;
- l'échange total sur l'année 2013 a été de 5.619 titres (1,54 % du nombre total des actions).

Pour info, le cours au 25 avril 2014 est de 8,60 €.



(\*) 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.



# 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 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 cinq 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 2016.

- 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 Economiques 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 2017.

Le nombre minimum de réunions annuelles est fixé à six. 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 six fois.

ADMINISTRATEURS	PRÉSENCE/ NOMBRE DE SEANCES
Valloo Consult SPRL	6/6
Drassed SA	6/6
Monsieur Pierre Galand	6/6
Madame Nathalie Galand	6/6
Management Science Consulting SPRL	6/6

#### 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, d'autant plus que les rémunérations offertes sont relativement faibles.

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 2013 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<sup>er</sup> 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 2013, 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 2014 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, nonobstant le peu d'intérêt qu'elle témoigne et via le site Internet de la société.

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.



**Romsée - Bâtiment du siège social**

## 2. Rapport de rémunération

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.

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 veillent toutefois à être 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. Ils ne sont pas indexés.

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	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 & Associés SPRL, Commissaire	11.000 €	2.500 €	-	13.500 €

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 2013, 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 priviliege, 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'eu 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'enormément 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 la perte des 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. Il est prévu de les proposer à la vente.

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 2013** est la suivante :

	<b>Nombre d'actions</b>	<b>% d'actions</b>	<b>% droits de vote</b>
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
<b>Total</b>	<b>366.060</b>	<b>100 %</b>	

## 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 Gossen-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 Gossen-Kessales en liquidation.

DENOMINATION ET SIEGE	Année de création ou d'acquisition	Personnel au 31.12.13	Méthode d'incorporation dans les comptes	% du capital détenu		
				au 31.12.13	au 31.12.12	Variation
<b>SA BOUILLE</b>  Rue Churchill, 26 4624 Fléron (Romsée) - BELGIQUE RPM 0404.399.235	1961	0,30	G (1)	99,95	99,95	0
<b>SA WERIMMO LUXEMBOURG</b>  Rue Fort Wallis, 2 L- 2714 Luxembourg - LUXEMBOURG TVA : 1989.2204.236	1989	0	G (1)	66,64	66,64	0
<b>SA des Charbonnages de GOSSON-KESSALES (en liquidation)</b>  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



Assainissement de la paire de Romsée

## 6. Commentaires sur les activités

L'actif immobilier que le groupe Neufcour tente de valoriser est constitué de 8 sites significatifs :

**A. La SA Compagnie Financière de Neufcour et la SA Bouille** possèdent ensemble une série de terrains à Romsée, Chênée et à Herve-Xhendelesse.

1. LE SITE DE ROMSEE à Fléron est constitué de l'ancienne paire du charbonnage de Wérister (10 ha) et d'un ensemble bâti de 2,4 ha.

Il a été occupé par les installations industrielles du charbonnage et présente donc les caractéristiques de ce type de site :

- de la pollution en sous-sol;
- d'anciens vestiges de constructions industrielles (dalles, murs, puits, poutres, ...);
- des bâtiments existants, anciens et en relativement bon état, mais qui méritent des entretiens continuels et parfois coûteux.

Ce site comprend :

- o Le bâtiment du siège social de la société qui regroupe :
  - le rez-de-chaussée inoccupé actuellement, que la société veut aménager en deux appartements;
  - un étage réservé à Neufcour dans lequel quelques aménagements et restaurations ont été réalisés en vue notamment d'accueillir plus de 200 visiteurs lors de la journée du patrimoine 2013 ;
  - un appartement au deuxième étage occupé par des locataires; la société veut y aménager deux appartements supplémentaires.
- o Les halls industriels occupés par :
  - une société gérant un karting ;
  - une société industrielle, fabriquant des produits métalliques ;
  - une société spécialisée en produits sidérurgiques ;
  - une société de taxidermie, mondialement connue ;
  - des sociétés de fabrication et montage de toitures ;
  - une société de parcs et jardins ;
  - une société de matériel électrique ;
  - des sociétés de menuiserie et placement de châssis et fenêtres ;
  - une société d'aménagement et décoration intérieure.

L'aménagement d'un nouveau hall industriel a été décidé et les travaux débuteront incessamment. Celui-ci sera dédié à la société de taxidermie et à une société de recouvrement de toitures. Les baux ont été rediscutés et signés. Un emprunt de 400 K€ a été conclu en 2014 pour finaliser le projet.

- o Neuf hectares sont réservés à l'aménagement d'un éco-quartier  
Ce type d'urbanisation se caractérise par :
  - une élaboration au travers de nouvelles formes de démocratie urbaine ;
  - le respect de trois préceptes de développement durable :
    - l'intégrité environnementale,
    - le développement économique,
    - l'équité sociale.

Ces quartiers ne visent pas l'autonomie complète, mais s'intègrent en valorisant les ressources locales. Ils peuvent avoir un véritable impact positif sur les quartiers du voisinage (transports, commerces de proximité, ...)

Tous les aspects environnementaux, sociaux et économiques doivent être étudiés.

Dix thèmes sous-tendent la définition de l'éco-quartier :

- diversité fonctionnelle et densité,
- diversité sociale,
- écomobilité,
- énergie,
- matériaux et déchets,
- cycle de l'eau,
- biodiversité,
- paysage et architecture,
- confort et santé,
- processus participatifs.

Il s'agit d'un projet ambitieux qui nécessite de nombreuses études et consultations, mais l'approche paraît judicieuse pour valoriser au mieux le site de Romsée.



**Esquisse du projet d'aménagement du site de Romsée en éco-quartier, présenté lors des journées du patrimoine 2013.**

Il faut aussi rappeler que le terrain doit être assaini, puis dépollué pour le 1<sup>er</sup> semestre 2016. L'approbation du RUE (Rapport Urbanistique Environnemental) devrait survenir fin 2014. Ensuite, le permis d'urbanisation devrait être introduit et approuvé pour la fin de l'assainissement.

Une provision pour dépollution de 2.130 K€ (TVA comprise) a été constituée en 2009. Elle est actuellement de 1.716 K€, compte tenu de l'avancement des travaux.



**Présentation de l'avant projet d'aménagement du site de Romsée lors des journées du patrimoine 2013**

## 2. LE SITE DES XHAWIRS II A HERVE/XHENDELESSE

Des 23 parcelles initiales – étant donné la réservation par Neufcour de 8 parcelles – il ne reste qu'une seule parcelle à vendre.

Sur les 8 parcelles réservées par Neufcour, celle-ci a construit 2 blocs de 4 maisons (voir photo dans le document) qui sont mises en vente depuis janvier 2014. Plusieurs amateurs se sont présentés, mais aucune vente n'a été enregistrée au moment de la rédaction de ce texte.

## 3. LE SITE DES XHAWIRS III (SITE DES HALLES) A HERVE/XHENDELESSE

A l'arrière des terrains vendus en 2010 et 2011, il reste une zone de 2 hectares en forte déclivité. Aucun projet de valorisation n'a encore été dressé.

## 4. LE SITE DES XHAWIRS IV « LES 2 TILLEULS » A HERVE/XHENDELESSE

Un projet d'urbanisation a été présenté aux responsables communaux ainsi qu'aux riverains. Il vise à l'aménagement d'une quarantaine de parcelles ainsi que les infrastructures y afférentes. Après de nombreuses réunions, le permis d'urbanisation devrait être introduit assez rapidement. Le projet porte sur 2,3 hectares.

L'aménagement de la zone du terril proprement dit a été reporté sans idée de délai.

## 5. LE SITE DU CIMETIERE A BEYNÉ-HEUSAY

Classé en zone d'habitat, d'une superficie est de 6.914 m<sup>2</sup>, il n'a fait l'objet d'aucune démarche administrative de valorisation.

## 6. LE SITE DE HOMVENT A BEYNÉ-HEUSAY.

Le projet d'assainissement refusé par la Région Wallonne sera probablement revu en isolant le terril proprement dit du reste de la zone.

Les discussions relatives à la mise en œuvre ou non d'ancien terrils se poursuivent néanmoins avec les gestionnaires de la Région.

## 7. LES SITES DES HAÏSSES ET DES PIEDROUX A CHENEE (LIEGE)

Il s'agit d'un ensemble de terrains de 35 hectares aux bords de la ville de Liège. Le projet discuté actuellement pourrait être le développement d'un éco-quartier (voir site de Romsée). Des démarches participatives avaient eu lieu en 2012 et des contacts avec les deux échevins en charge de l'urbanisme de la Ville de Liège se sont poursuivis tout au long de l'année 2013. La Ville semble décidée à avancer rapidement dans ce dossier. La présentation du projet aux riverains dans le cadre de l'étude d'incidence aura lieu en 2014.

Ce site présente l'avantage de ne pas être pollué. Situé à l'entrée du site des Haïsses, un bâtiment, ayant été utilisé pendant des années par l'usine de salaisons « Père Lejeune » et acquis dans l'optique de la valorisation de l'ensemble du site, fera l'objet d'un projet d'aménagement en appartements.

## 8. LE SITE DU BEAU SITE A CHENEE (LIEGE)

Sur les 28 lots que comptait ce lotissement, il restait 2 terrains à vendre. Un terrain a été vendu en 2013. L'acte de vente du dernier lot a été passé en mars 2014. Ce projet est donc terminé 7 ans après la mise en vente du premier terrain.



**Site des Haïsses-Piedroux à Chênee**

## **B. La SA Wérimmo Luxembourg**

Cette société 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.

Les appartements sont proposés à la vente via un agent immobilier luxembourgeois. Si leur vente s'avérait impossible, ils seront rachetés par la Compagnie Financière de Neufcour.

Ensuite, la filiale luxembourgeoise sera mise en liquidation ou cédée à un tiers, dès lors que le groupe Neufcour n'envisage pas le développement de nouveaux projets au Luxembourg.



**Appartements de Wérimmo-Luxembourg à Diekirch**

## 7. Expertise immobilière

Pour rappel, trois expertises ont été menées 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 du groupe Neufcour,
- en décembre 2010 par la société Galtier Expertises de Bruxelles.

Aucune nouvelle expertise n'a été réalisée depuis lors, sauf en ce qui concerne les 4 appartements appartenant à la société Wérimmo-Luxembourg et sis à Diekirch.

Les estimations de ces trois experts sont reprises dans le tableau ci-dessous pour chaque site appartenant au patrimoine du groupe Neufcour. Les rapports d'expertise sont publiés sur le site internet de Neufcour.

Pour permettre la comparaison, les sites ayant fait l'objet de ventes (Herve-Xhendelesse et Beau-Site à Chênée) ont été supprimés de la liste.

ESTIMATION DE LA VALEUR PATRIMONIALE DU GROUPE NEUFCOUR					
En '000 €	SITES	Surfaces /m <sup>2</sup>	Chatelain	Mascot	Galtier
	Romsée – terrains et bâtiments	127.134	2.793	2.708	2.285
	Xhawirs III - arrière zone	28.262	-	-	90
	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
			<b>7.224</b>	<b>6.476</b>	<b>9.205</b>
DATE			22/02/2007	30/10/2009	30/11/2010



Site « Les Deux Tilleuls » à Herve-Xhendelesse

La propriété acquise en 2011 du « Père Lejeune » à Chênée (9.545 m<sup>2</sup>) n'est pas reprise dans les estimations ci-dessus.

Dans les conclusions du rapport d'évaluation de Mascot, l'expert préconise l'établissement d'une provision d'assainissement et de dépollution de 2.000 K€.

Les appartements de Diekirch appartenant à la société Wérimmo Luxembourg avaient été expertisés en 2005 à 1.194.000 €. En 2013, une nouvelle expertise cite le chiffre de 1.321.000 €.

### **Société Neufcour**

<b>Commune</b>	<b>Situation</b>	<b>Aire</b>
Liège	Haïsses + « Père Lejeune »	54.131 m <sup>2</sup>
Liège	Piedroux Sud	47.700 m <sup>2</sup>
Liège-Chaudfontaine	Chênée-Vaux	81.288 m <sup>2</sup>
Liège	Piedroux Nord	16.800 m <sup>2</sup>
Liège	Chênée Beau-Site	841 m <sup>2</sup>
Beyne-Heusay	Voisinage Cimetière	6.914 m <sup>2</sup>
Fléron	Wérister Bâtiments existants	23.999 m <sup>2</sup>
Fléron	Wérister Zone Mixte	103.135 m <sup>2</sup>
Liège-Beyne-Heusay-Chaudfontaine	Divers (non vendables) (*)	6.722 m <sup>2</sup>
Herve-Xhendelesse	Xhawirs (non vendables) (*)	185 m <sup>2</sup>
Herve-Xhendelesse	Xhawirs IV (terril zone forestière)	73.617 m <sup>2</sup>
Herve-Xhendelesse	Xhawirs IV (terril zone habitat)	54.422 m <sup>2</sup>

### **Société Bouille**

<b>Commune</b>	<b>Situation</b>	<b>Aire</b>
Beyne-Heusay	Homvent	29.436 m <sup>2</sup>
Liège	Piedroux Sud	19.900 m <sup>2</sup>
Liège	Piedroux Nord	139.500 m <sup>2</sup>
Liège	Chemin aux Piedroux	2.200 m <sup>2</sup>
Chaudfontaine	Ransy (non vendable) (*)	3.370 m <sup>2</sup>
Fléron	Bois de Beyne (non vendable) (*)	37.220 m <sup>2</sup>
Herve-Xhendelesse	Xhawirs II (9 parcelles)	3.218 m <sup>2</sup>
Herve-Xhendelesse	Derrière Xhawirs III	28.262 m <sup>2</sup>
Herve-Xhendelesse	Terrains non vendables (*)	10.045 m <sup>2</sup>
Herve-Xhendelesse	Xhawirs IV (2 Tilleuls)	23.151 m <sup>2</sup>

(\*) Les terrains déclarés invendables sont en zone verte ou en zone de topographie mouvementée.

## **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 2013.

## 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 2013.

## 10. Evénements postérieurs à la clôture

- Huit maisons à Herve-Xhendelesse sont mises en vente via l'agence immobilière BAI à Fléron. A ce jour, aucune maison n'a été vendue.
- Le dernier terrain du lotissement du Beau Site à Chênée a été vendu. Le lotissement comprenait 28 lots, sur une surface de 18.545 m<sup>2</sup>. La vente avait débuté en 2007.
- Le 21 février 2014, la Cour de Cassation a rejeté le pourvoi introduit par les sociétés Ascott Investissements et Soter dans l'affaire dite « de la transparence ». Pour rappel, ces sociétés considéraient que certains actionnaires de la société, dont plusieurs administrateurs, agissaient de concert et auraient dû faire une déclaration en ce sens auprès de la FSMA. Après avoir été déboutées par le Tribunal de commerce de Liège, les sociétés Ascott Investissements et Soter ont porté l'affaire en appel, la Cour d'appel de Liège jugeant l'action pour partie irrecevable et pour le surplus non fondée.



Maisons unifamiliales construites à Herve-Xhendelesse

## 11. Perspectives

En 2014, Neufcour pourrait vendre :

- un terrain au Beau-Site à Herve (réalisé en mars 2014) ;
- un terrain à Herve-Xhendelesse ;
- huit maisons et terrains à Herve-Xhendelesse ;
- les quatre appartements de Diekirch.

Le projet « les Deux Tilleuls » de Herve-Xhendelesse (21.240 m<sup>2</sup>) pourrait être réalisé au début de l'année 2015.

Les autres sites, tels la paire de Romsée, les Haïsses-Piedroux et le Homvent sont à échéance plus lointaine.

La crise économique reste handicapante, bien que la vente de biens n'ait pas, à ce jour, subi d'impact au niveau des prix.

Le souhait permanent du conseil d'administration d'améliorer la rentabilité de l'entreprise a amené ce dernier à proposer les mesures d'économie suivantes :

- o Rachat par Neufcour des quatre appartements appartenant à Wérimmo-Luxembourg (en apurement partiel de la dette de cette dernière à l'égard de Neufcour) et liquidation de la société luxembourgeoise (qui n'a pas d'autre actif que ces appartements).
- o Opportunité d'une fusion des sociétés Bouille et Neufcour, ce qui allège la structure et permet de supprimer la consolidation comptable,...
- o Délisting de la cotation à Euronext, puis transfert sur le marché Alternext.

Ces propositions ont été étudiées tout au long de l'année par les membres du conseil d'administration, mais celui-ci a décidé dans un premier temps :

- de tenter de faire vendre les quatre appartements de Diekirch par le biais d'un agent immobilier local ;
- de poursuivre la réflexion relative à la fusion Bouille-Neufcour en tenant compte de toutes les implications de celle-ci sur le plan de l'aménagement des sites, sans négliger les aspects fiscaux;
- de se réserver à la proposition de passer du marché Euronext au marché Alternext, étant donné qu'il n'y avait aucun gain significatif à attendre d'un tel transfert. La seule opportunité véritable serait que la Compagnie Financière de Neufcour soit sur le marché libre.

Le rapport de gestion et la déclaration de gouvernance d'entreprise ont été établis par le Conseil d'administration le 11 avril 2014.

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





# **Rapport sur les états financiers consolidés**

## ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En '000 d'euros

	Annexes	31.12.2013	31.12.2012
<b>Produits des activités ordinaires</b>	1.1	521	1.394
Produits des ventes de biens		168	1.034
Produits de location		249	250
Subsides d'exploitation		10	28
Autres produits des activités ordinaires		94	82
<b>Charges opérationnelles</b>	1.2	-719	-1.205
Achats biens et services	1.2.1	-406	-904
Charges de personnel	1.2.2	-144	-155
Dotation d'amortissements	1.2.3	-69	-64
Dotation, reprise de pertes de valeurs	1.2.3	-	-
Dotation, reprise et utilisation de provisions	1.2.3	1	1
Autres charges opérationnelles	1.2.3	-101	-83
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>-198</b>	<b>+189</b>
Résultat sur cession d'actifs non courants		-	-
<b>Résultat opérationnel non courant</b>	1.3	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>-198</b>	<b>+189</b>
Produits financiers		1	3
Charges financières		-8	-7
<b>Résultat financier</b>	1.4	<b>-7</b>	<b>-4</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	1.5	+51	-141
Autres produits non-opérationnels	1.6	4	12
Autres charges non-opérationnelles		-	-
<b>Résultat avant impôts (EBT)</b>		<b>-150</b>	<b>56</b>
Impôts	1.7	19	-58
<b>RESULTAT NET</b>		<b>-131</b>	<b>-2</b>
Part des intérêts minoritaires		-20	-17
Part du groupe Neufcour		-111	15
<b>RESULTAT NET</b>		<b>-131</b>	<b>-2</b>
Autres éléments du résultat global		0	0
Couvertures des flux de trésorerie		0	0
Ecart de conversion		0	0
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes à prestations définies		0	0
Autres éléments du résultat global		0	0
<b>RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>		<b>-131</b>	<b>-2</b>
Part des intérêts minoritaires		-20	-17
Part du groupe Neufcour		-111	15
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>			
<b>(en nombre d'actions et en euros)</b>	Annexes	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Nombre d'actions émises		366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	1.8	363.250*	363.250*
Résultat opérationnel courant		-0,54	-0,52
Résultat net par action de base et dilué		-0,36	-0,01
Résultat global par action de base et dilué		-0,36	-0,01

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

## ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

En '000 d'euros

ACTIF	Annexes	31.12.2013	31.12.2012
<b>Actifs Non Courants</b>			
Immobilisations corporelles	2.1	18	25
Immeubles de placement	2.2	2.579	2.564
Immobilisations incorporelles	2.3	1	1
Participations mises en équivalence	2.4	569	518
Actifs d'impôts différés	2.5	1.244	1.225
Autres immobilisations financières	2.6	106	101
<b>Total Actifs Non Courants</b>		<b>4.517</b>	<b>4.434</b>
<b>Actifs Courants</b>			
Stocks	2.7	2.216	1.439
Autres actifs financiers courants		0	0
Actif d'impôt exigible		2	0
Clients et autres débiteurs courants	2.8	86	199
Trésorerie et équivalents	2.9	265	867
Autres actifs courants	2.10	6	7
<b>Total Actifs Courants</b>		<b>2.575</b>	<b>2.512</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>7.092</b>	<b>6.946</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Capitaux Propres</b>			
Capital	2.11	4.510	4.510
Primes d'émission		133	133
Réserves consolidées	2.12	211	322
Réserves pour actions propres	2.12	-46	-46
<b>Capitaux propres du groupe</b>		<b>4.808</b>	<b>4.919</b>
Intérêts minoritaires		-78	-57
<b>Total Fonds Propres</b>		<b>4.730</b>	<b>4.862</b>
<b>Passifs Non Courants</b>			
Dettes financières long terme		0	0
Provisions non courantes	2.13	1.728	1.770
Autres crébiteurs non courants (Avance récupérable Région Wallonne)		50	50
<b>Total Passifs Non Courants</b>		<b>1.778</b>	<b>1.820</b>
<b>Passifs Courants</b>			
Emprunts bancaires		250	0
Impôts exigibles	2.14	0	0
Fournisseurs et autres crébiteurs courants	2.15	178	94
Autres passifs courants	2.16	156	170
<b>Total Passifs Courants</b>		<b>584</b>	<b>264</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>7.092</b>	<b>6.946</b>

## ETAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

En '000 d'euros

Annexes			31.12.2013	31.12.2012
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Résultat du groupe			-111	16
Résultat des tiers (Pertes)			-21	-18
Résultat des tiers (Bénéfices)			0	0
Résultat des sociétés MEE (Pertes)			-51	141
Résultat des sociétés MEE (Bénéfices)			0	0
Dividendes de sociétés MEE			0	0
Amortissements (Dotations)	1.2.3		69	64
Amortissements (Reprises)	1.2.3		0	0
Réductions de valeur (Dotations)	1.2.3		0	0
Réductions de valeur (Reprises)	1.2.3		0	0
Provisions (Dotations)	1.2.3		-43	-346
Provisions (Reprises)	1.2.3		0	0
Plus-values sur cessions d'actifs	1.3		0	0
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		0	58
Prélèvement sur impôts différés	1.7		-19	0
<b>Marge brute d'autofinancement</b>			<b>-176</b>	<b>-85</b>
<b>VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS</b>				
Variation des créances à + 1 an			0	0
Variation des stocks	2.7		-736	-97
Variation des créances à - 1 an	2.8		38	-43
Variation des comptes de régul. (actif)	2.10		2	1
<b>Total des variations d'actifs circulants</b>			<b>-696</b>	<b>-139</b>
<b>VARIATION DES POSTES DU PASSIF COURT TERME</b>				
Variation des dettes à + 1 an échéant dans l'année			0	0
Variation des dettes établissements de crédit			0	0
Variation des dettes commerciales	2.15		70	-159
Variation des dettes fiscales et sociales	2.15		9	-19
Variation des dettes « Avances reçues »	2.15			
Variation des dettes découlant de l'affectation			0	
Variation des autres dettes	2.16		-17	-5
Variation des comptes de régul. (passif)	2.16		2	15
<b>Total des variation des dettes court terme</b>			<b>64</b>	<b>-168</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>			<b>-632</b>	<b>-307</b>
<b>Trésorerie d'exploitation</b>			<b>-808</b>	<b>-392</b>

<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisition d'immobilisations incorporelles	2.1	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	2.1	-44	-41
Acquisition d'immobilisations financières		0	0
Nouveaux prêts accordés		0	0
<b>Total des investissements</b>		<b>-44</b>	<b>-41</b>
 Cessions d'immobilisations incorporelles		0	0
Cessions d'immobilisations corporelles	2.2	0	0
Cessions d'immobilisations financières	2.6	0	0
Remboursements de prêts		0	0
<b>Total des désinvestissements</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
 Trésorerie d'investissement (+/-)		<b>-44</b>	<b>-41</b>
 <b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation de capital des filiales		0	0
Souscription par le Groupe		0	0
Diminution de capital		0	0
Variation des emprunts		250	0
Nouveaux subсидes		0	0
Dividendes versés par la société mère		0	0
Dividendes versés aux tiers		0	0
<b>Trésorerie de financement</b>		<b>250</b>	<b>0</b>
 <b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	2.9	<b>-602</b>	<b>-433</b>
 <b><u>CONTROLE</u></b>			
Solde d'ouverture (a)		867	1.300
Solde de clôture (b)		265	867
Variation de trésorerie = (b) - (a)		-602	-433

## ETAT CONSOLIDE DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En '000 d'euros	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées	Actions propres	Capitaux propres du groupe	Intérêts minoritaires	<b>TOTAL des capitaux propres</b>
<b>Solde au 31/12/2011</b>	<b>4.510</b>	<b>133</b>	<b>307</b>	<b>-46</b>	<b>4.904</b>	<b>-40</b>	<b>4.864</b>
Dividendes							
Résultat de l'exercice			15	-	+15	-17	-2
Profits (pertes) non comptabilisé(e)s en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs							
Autre augmentation (diminution)							
<b>Solde au 31/12/2012</b>	<b>4.510</b>	<b>133</b>	<b>322</b>	<b>-46</b>	<b>4.919</b>	<b>-57</b>	<b>4.862</b>

En '000 d'euros	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées	Actions propres	Capitaux propres du groupe	Intérêts minoritaires	<b>TOTAL des capitaux propres</b>
<b>Solde au 31/12/2012</b>	<b>4.510</b>	<b>133</b>	<b>322</b>	<b>-46</b>	<b>4.919</b>	<b>-57</b>	<b>4.862</b>
Dividendes							
Résultat de l'exercice			-111		-111	-21	-132
Profits (pertes) non comptabilisé(e)s en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs							
Autre augmentation (diminution)							
<b>Solde au 31/12/2013</b>	<b>4.510</b>	<b>133</b>	<b>211</b>	<b>-46</b>	<b>4.808</b>	<b>-78</b>	<b>4.730</b>



# **Notes 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 <a href="http://www.neufcour.com">www.neufcour.com</a> . 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 <a href="http://www.neufcour.com">www.neufcour.com</a> . Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site <a href="http://www.neufcour.com">www.neufcour.com</a> .

## 2. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe de la Compagnie Financière de Neufcour SA au 31 décembre 2013 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 11 avril 2014.

**Pour l'établissement de ses états financiers consolidés au 31 décembre 2013, le groupe a appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur le 1er janvier 2013, à savoir :**

- 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.
- Amendement à la norme IAS 1 – Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global – qui impose de présenter distinctement les autres éléments du résultat global qui font l'objet d'un transfert (« recyclage ») dans le résultat.
- Amendements à la norme IAS 12 – Impôts sur le résultat – Impôt différé - Recouvrement de la valeur comptable d'un actif.
- Amendements à la norme IAS 19 – Avantages du personnel - qui portent sur les régimes à prestations définies et 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.
- Amendements à la norme IFRS 1 – Première adoption des normes internationales d'information financière – Prêts publics ;
- Amendements à la norme IFRS 1 – Première application des IFRS – Hyperinflation grave et Suppression des dates d'application ferme pour les nouveaux adoptants
- Amendements à la norme IFRS 7 – Instruments financiers : informations à fournir – Compensation des actifs et passifs financiers

- IFRIC 20 – Frais de déblaiement engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert.
- Améliorations annuelles des normes IFRS, cycle 2009-2011 qui comportent un ensemble d'amendements mineurs à cinq normes existantes. Ces améliorations n'ont pas eu d'impact sur les états financiers :
  - Amendements à la norme IFRS 1 – Première application des IFRS – Application successives d'IFRS 1 et Coûts d'emprunt précédents la date de transition aux IFRS ;
  - Amendements à la norme IAS 1 – Présentation des états financiers – Clarification des exigences pour l'information comparative et Informations complémentaires en cas de modification des méthodes comptables ;
  - Amendements à la norme IAS 16 – Immobilisations corporelles – Classification du matériel d'entretien ;
  - Amendements à la norme IAS 32 – Instruments financiers : présentation – Incidence de l'impôt lié aux distributions et des coûts liés à des opérations sur capitaux propres ;
  - Amendements à la norme IAS 34 – Informations financières intermédiaires – Changement important du total des actifs d'un secteur depuis la dernière clôture ;

L'adoption de ces nouvelles normes, amendements et interprétations dont l'application est devenue obligatoire pour le Groupe au 1<sup>er</sup> janvier 2013 n'a pas eu d'effet sur les états financiers consolidés du Groupe, à l'exception l'introduction de la norme IFRS 13 Evaluation à la juste valeur.

Cette nouvelle norme ne modifie pas le champ d'application de la comptabilisation à la juste valeur mais clarifie la méthodologie d'évaluation de la juste valeur prescrite ou autorisée par les autres normes IFRS. Les justes valeurs présentées reflètent le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale à la date de l'état consolidé de la situation financière. Voir le résumé des règles d'évaluation point VII et la note annexe 2.2.2 p. 48 pour l'impact de l'application. Conformément aux dispositions transitoires de la norme IFRS 13, ces nouvelles informations ne sont pas accompagnées de donnée comparative.

En ce qui concerne les amendements à la norme IAS 1 Présentation des états financiers: Autres éléments du résultat global, ils n'ont pas eu d'incidence significative sur la présentation du rapport annuel étant donné que le groupe n'a aucun élément à présenter dans cet état consolidé du résultat global. Cet amendement à la norme IAS 1 consiste à présenter :

- d'une part les autres éléments du résultat global qui sont susceptibles d'être reclassés (ou recyclés) en résultat dans le futur (tels que le gain net de couverture d'investissement net, les écarts de change relatifs à la conversion des opérations réalisées en devises, les mouvements nets de couverture de flux de trésorerie et les gains nets ou pertes nettes sur actifs financiers disponibles à la vente) ;
- d'autre part les autres éléments du résultat global qui ne seront jamais reclassés en résultat dans le futur (tels que les gains et pertes actuariels sur les régimes à prestations définies).

**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 2013, à savoir:**

- 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 2014.
  - 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 intérêts détenus dans d'autres entités - qui 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.
- Amendements aux normes IFRS 10 – États financiers consolidés, IFRS 11 – Partenariats et IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités concernant les dispositions transitoires. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Leur entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2014.
- Amendements aux normes IFRS 10 – États financiers consolidés, IFRS 12 – Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités et IAS 27 États financiers individuels qui introduisent une exemption de consolidation pour les Entités d'investissement. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Leur entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2014.

- 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 IAS 36 – Dépréciation des actifs – Informations sur la valeur recouvrable des actifs non 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 IAS 39 – Instruments financiers : comptabilisation et évaluation – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers. Leur date d'entrée en vigueur est fixée à l'exercice 2014.

**Enfin, l'impact des normes, amendements aux normes et interprétations non encore adoptés par l'Union Européenne n'est pas connu. Il s'agit de :**

- 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 prévue pour l'exercice 2015 est postposée.
- Amendements à la norme IAS 19 – Avantages du personnel – Régimes à prestations définies : contributions des membres du personnel qui n'a pas encore été adoptée au niveau européen. Son entrée en vigueur est prévue pour le 1er juillet 2014.
- Améliorations annuelles des normes IFRS, cycle 2010-2012 publiées par l'IASB le 12 décembre 2013 mais qui n'ont pas encore été adoptées au niveau européen. Leur entrée en vigueur est prévue pour le 1er juillet 2014.
- Améliorations annuelles des normes IFRS, cycle 2011-2013 publiées par l'IASB le 12 décembre 2013 mais qui n'ont pas encore été adoptées au niveau européen. Leur entrée en vigueur est prévue pour le 1er juillet 2014.
- Interprétation IFRIC 21 – Droits et taxes qui n'a pas encore été adoptée au niveau européen. Son entrée en vigueur est prévue pour le 1er janvier 2014.



**Construction des immeubles à Herve-Xhendelesse**



### 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.

#### **VII. Juste valeur et hiérarchie**

##### **Actifs et passifs évalués à la juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière**

Pour rappel, les états financiers consolidés du Groupe sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des instruments financiers qui sont évalués à leur juste valeur.

##### **Instruments financiers évalués à la juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière**

Les normes IFRS 7 et, depuis 2013, IFRS 13 requièrent la publication d'informations sur la manière dont les évaluations à la juste valeur s'inscrivent dans la hiérarchie des justes valeurs.

Tous les actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière sont classés selon la hiérarchie des justes valeurs, telle que définie ci-après, au même niveau hiérarchique que la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour la juste valeur dans son ensemble :

- Niveau 1: prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
  - Niveau 2: techniques d'évaluation (pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour l'évaluation de la juste valeur est observable soit directement, soit indirectement) ;
  - Niveau 3: techniques d'évaluation (pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour l'évaluation de la juste valeur est basée sur des données non observables).
- A fin décembre 2013 et 2012, le Groupe n'a pas d'actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière (pas de dérivés détenus à des fins de transaction ou de couverture et pas de placements de trésorerie).

##### **Actifs et passifs pour lesquels la juste valeur est présentée dans les annexes aux états financiers consolidés**

La juste valeur des actifs et passifs financiers et non financiers du Groupe qui ne sont pas valorisés à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière est présentée dans les notes annexes appropriées.

Il s'agit principalement des immeubles de placement (voir note annexe 2.2) qui sont classés en niveau 3 : valorisation par un

évaluateur indépendant qui bénéficie d'une expertise professionnelle reconnue et pertinente. Les techniques d'évaluation utilisées sont décrites au point 7. Expertise immobilière du rapport de gestion consolidé.

#### **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 m<sup>2</sup>.

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 créiteurs**

Les fournisseurs et autres créiteurs 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 (subsidies 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 Neufcourt 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.



# **Annexes aux états financiers consolidés**

## **1. Etat du résultat global**

### **1.1. Produits des activités ordinaires**

<i>En '000 d'euros</i>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Ventes de biens	168	1.034
Ventes de terrains	80	525
Ventes de constructions	82	491
Autres ventes (grains)	6	18
Produits locatifs des immeubles	249	250
Subsides sur activité agricole	10	28
Autres produits des activités ordinaires	94	82
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>521</b>	<b>1.394</b>

Un terrain au Beau Site à Chênée et un terrain à Xhendelesse-Herve ont été vendus en 2013.

Les locations des halls industriels à Romsée et des emplacements de parking à Chênée sont stables. Il n'y a pas de vide locatif. La construction d'un hall industriel destiné à deux locataires actuels a été décidée. La construction débutera en avril 2014.

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

<i>En '000 d'euros</i>	<b>à moins d' 1 an</b>	<b>à plus d' 1 an moins de 5 ans</b>	<b>à plus de 5 ans Montant annuel</b>
<b>Loyer</b>	195	627	226
dont			
Site du Père Lejeune	14		
Site de Wérister	181	627	226

Répartition : 15 sociétés et 31 particuliers.

Le montant repris dans la colonne « à plus de 5 ans », qui est actuellement de 226 K€, 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 2013.

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 du fait 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.

Ces revenus agricoles ont diminué en 2013. A la suite d'un changement de propriétaire, l'acheteur a décidé d'exploiter lui-même le terrain agricole.

## **1.2. Charges opérationnelles**

### **1.2.1. Achat de biens et services**

<i>En '000 d'euros</i>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Achats pour les immeubles pris en charges car vendus en 2013	95	578
Frais généraux, dont :		
- entretien, gaz, eau, ...	81	92
- assurances	21	20
- comptabilité	50	66
- honoraires	33	35
- administrateurs	79	79
- frais de bureau, GSM, ...	47	34
	<b>406</b>	<b>904</b>
Frais engagés pour les immeubles mais enregistrés en stocks	877	650

Ces frais sont pour la plus grande partie engagés pour la construction de huit maisons à Herve-Xhendelesse.

<u>Frais dus à la cotation de la société</u>		
Frais de comptabilité et de consolidation	37	53
Frais de contrôle légal des comptes	13	13
Coût de la cotation	20	15
	<b>70</b>	<b>81</b>

### **1.2.2. Les frais de personnels restent stables**

### 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	-8	-	-	-8
Amortissements s/immeubles de placement	-61	-	-	-61
Taxes (prime, préc. immob, TVA ...)	-	-	-101	-101
	<b>-69</b>	<b>1</b>	<b>-101</b>	<b>-169</b>

### 1.3. Résultat opérationnel non courant

En '000 d'euros	31.12.2013	31.12.2012
Résultats sur cession d'actifs non courants	0	0
<b>Autres résultats non opérationnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 1.4. Résultat financier

En '000 d'euros	31.12.2013	31.12.2012
<b>Produits financiers</b>		
Intérêts sur placements de trésorerie	1	3
Plus value s/vente de titres	-	-
Dividendes perçus	-	-
<b>Produits financiers</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts	-	-
Autres charges financières	-8	-7
<b>Charges financières</b>	<b>-8</b>	<b>-7</b>

## 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 2013, 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	31.12.2013	31.12.2012
<b>Part du résultat</b>		
Ventes	131	236
<b>Résultat net</b>	<b>+51</b>	<b>-141</b>

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

Une provision complémentaire pour risque exceptionnel avait été constituée en 2012 pour un montant de 903 K€.

## 1.6. Autres produits non-opérationnels

En '000 d'euros	31.12.2013	31.12.2012
Autres produits non-opérationnels	4 (**)	12 (*)

(\*) Il s'agit d'un versement à la suite de la liquidation de Fedechar.

(\*\*) Produit d'exercices antérieurs chez Wérimmo-Luxembourg

## 1.7. Impôts sur le revenu

En '000 d'euros	31.12.2013	31.12.2012
<b>Impôt exigible</b>		
Charge d'impôts exigibles	-	-
Produit d'impôts	-	-
Ajustement au titre d'impôt exigible des exercices antérieurs	-	-
<b>Impôt différé</b>	<b>19</b>	<b>-58</b>
<b>Impôts comptabilisés au compte de résultat consolidé</b>	<b>19</b>	<b>-58</b>

Le poste Impôts différés se détaille ainsi :

En '000 d'euros	31.12.2013	31.12.2012	
Neufcour : impôts différés	+19	Neufcour : impôts différés	-13
Bouille : impôts différés	-	Bouille : impôts différés	-45
	+19		-58

<b>Charge d'impôts à considérer</b>	<b>19</b>	<b>-58</b>
<b>Taux d'impôt théorique applicable</b>	<b>-12,67 %</b>	<b>103,57 %</b>

## Reconciliation de la charge d'impôts

En '000 d'euros	31.12.2013	31.10.2012
<b>Rapprochement entre le taux d'impôt effectif et le taux d'impôt théorique applicable</b>		
Résultat avant impôts	-150	56
Charge d'impôts réelle sur base du taux d'impôt effectif	0	0
<b>Taux d'impôt effectif</b>	<b>0%</b>	<b>0 %</b>
<b>Eléments de réconciliation pour l'impôt théorique nominal</b>		
<b>Résultat</b>		
Résultat consolidé avant impôts (EBT)	-150	56
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	-51	141
Neutralisation du résultat des sociétés du groupe présentant une perte fiscale dans les comptes sociaux (résultat intragroupe éliminé)	+201	5
Neutralisation des résultats liés à la consolidation et aux référentiels IFRS	0	52
Impact fiscal des frais non déductibles	6	8
Impact fiscal des produits et plus-values non taxables	0	0
Déduction des intérêts notionnels	-6	-262
Pertes récupérables	-	-
<b>Résultat à considérer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charge d'impôts</b>		
Charge d'impôts comptabilisée au compte de résultat consolidé	-19	58
Ajustement au titre d'impôt exigible des exercices antérieurs	0	0

### Litiges significatifs en cours avec l'administration fiscale

Aucun litige 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	31.12.2013	31.12.2012
<b>1. Nombre d'actions</b>		
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
<b>1.3. Nombre moyen pondéré d'actions</b>	<b>363.250</b>	<b>363.250</b>

## 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	-131	-2
2.2. Résultat net dilué distribuable aux actionnaires ordinaires	0	0
2.3. Résultat net par action	-0,36 €	-0,005 €



**Maisons construites par Neufcour à Herve-Xhendelesse**



## 2. Etat de la situation financière

### ACTIF

#### 2.1. Immobilisations corporelles

En '000 d'euros	Installations, machines et outillage	Véhicules à moteur	Total
<b>Valeur comptable brute</b>			
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>161</b>	<b>32</b>	<b>193</b>
- Acquisitions	1	0	1
- Cessions et désaffections	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>162</b>	<b>32</b>	<b>194</b>
<b>Amortissements cumulés</b>			
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>-158</b>	<b>-10</b>	<b>-168</b>
- Dotations	-2	-6	-8
- Cessions et désaffections	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>-160</b>	<b>-16</b>	<b>-176</b>
<b>Valeur comptable nette au 31 décembre 2013</b>	<b>2</b>	<b>16</b>	<b>18</b>

Le siège social est constitué d'une partie du bâtiment sis à Romsée. Neufcour occupe 150 m<sup>2</sup> des 1.500 m<sup>2</sup> 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 €.

#### 2.2.1. Immeubles de placement

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

En '000 d'euros	Terrains	Autres immeubles de placement	Total
<b>Valeur comptable brute</b>			
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>1.945</b>	<b>4.819</b>	<b>6.764</b>
- Acquisitions	-	76	76
- Cessions et transferts vers les stocks	-	-	-
- Autre variation	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>1.945</b>	<b>4.895</b>	<b>6.840</b>
<b>Amortissements cumulés</b>			
<b>Au 31 décembre 2012</b>	-	<b>4.200</b>	<b>4.200</b>
- Dotations	-	61	61
- Cessions et transferts vers les stocks	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2013</b>	-	<b>4.261</b>	<b>4.261</b>
<b>Valeur comptable nette au 31 décembre 2013</b>	<b>1.945</b>	<b>634</b>	<b>2.579</b>

## 2.2. 2. Approche de la juste valeur

En '000 d'euros  Sites	Superficies m <sup>2</sup> (*)	Evaluations			Valeurs comptables	
		Belgique		Luxemb.	Immeubles de placement	
		Chatelain 2007	Mascot 2009	Galtier 2010	B. Immo 2013	Brutes
Romsée - Terrains et bâtiments	127.134	2.793	2.708	2.285		4.665
Xhawirs III - Arrière zone	28.262	-	-	90		39
Xhawirs IV - Terril & 2 Tilleuls	149.279	508	432	700		218
Beyne-Heusay -Cimetière-Epine-Bois	6.914	178	152	345		81
Beyne-Heusay - Homvent	29.436	276	235	300		74
Chénée - Haïsses-Piedroux	351.974	3.469	2.949	5.485		857
Total Neufcour et Bouille		7.224	6.476(**)	9.205	0	5.934
Diekirch – appartements					1.321	906
<b>Total Groupe Neufcour</b>		<b>7.224</b>	<b>6.476</b>	<b>9.205</b>	<b>1.321</b>	<b>6.840</b>
						<b>2.579</b>

Les évaluations présentées sont le reflet d'estimations de prix de vente. Les valeurs comptables des immeubles de placement ne tiennent pas compte de frais d'infrastructure, d'assainissement et de dépollution.

Les projets développés par le groupe Neufcour étant à long terme, ces frais ne sont pas encore déterminés.

A ce jour, Neufcour a provisionné une somme de 2.130 K€ qui n'apparaît pas dans le poste d'immeubles de placement.

(\*) Les surfaces peuvent différer des évaluations du fait de mesurages plus précis (ex. Romsée).

(\*\*) Dans les conclusions du rapport d'évaluation de Mascot, l'expert préconise l'établissement d'une provision d'assainissement et de dépollution de 2.000 K€

## 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 2013, 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	31.12.2013	31.12.2012
<b>Part du bilan</b>		
Actifs courants	1.790	1.753
Actifs non-courants	35	39
Passifs courants	-299	-298
Passifs non-courants	-957	-976
<b>Actifs nets</b>	<b>569</b>	<b>518</b>

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

En '000 d'euros	31.12.2013	31.12.2012
<b>Valeur au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>518</b>	<b>659</b>
- Vendues en cours d'année	-	-
- Acquises en cours d'année	-	-

- Résultat	51	-141
<b>Valeur au 31 décembre</b>	<b>569</b>	<b>518</b>

## 2.5. Impôts différés au bilan

Valorisation de la perte fiscale

En '000 d'euros	31.12.2013	31.12.2012
- Neufcour	1.183	1.164
- Bouille	61	61
<b>1.244</b>	<b>1.225</b>	

## 2.6. Autres immobilisations financières

En '000 d'euros	31.12.2013	31.12.2012
<b>Autres immobilisations financières</b>		
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	105(*)	100(*)
<b>Total</b>	<b>106</b>	<b>101</b>

(\*) En 2013, à la caution de la Commune de Flémalle s'ajoute celle des halls à construire à Romsée.

## 2.7. Stocks

En '000 d'euros	31.12.2013	31.12.2012
<b>Stocks, montant net (du bilan)</b>	<b>2.216</b>	<b>1.439</b>
1. Valeurs brutes comptables	2.187	1.394
1.4. Travaux en cours (travaux d'études et développements)		
1.5. Produits finis (parcelles avec permis)	29	45
2. Amortissements et autres réductions de valeur ( - )	0	0

### Evolution du stock

En '000 d'euros	31.12.2013	31.12.2012
Piedroux-Haïsses /Chênée	826	787 (*)
Romsée (Bureaux-paire-halls)	232	202
Beau-Site/Chênée	5	10
Homvent/Beyne-Heusay	54	48
Xhawirs/Herve	1.098	384
Divers	1	8

<b>Total</b>	<b>2.216</b>	<b>1.439</b>
--------------	--------------	--------------

(\*) Figure dans ce montant l'immeuble « Père Lejeune » à Chênée.

## 2.8. Clients et autres débiteurs courants

<i>En '000 d'euros</i>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Clients, autres débiteurs courants et autres actifs courants</b>		
Clients bruts	42	81
Cumul des corrections de valeur	0	0
<b>Clients nets</b>	<b>42</b>	<b>81</b>
Autres débiteurs courants (TVA, retenue s/vente, ...)	44	117
<b>Clients et autres débiteurs courants</b>	<b>86</b>	<b>198</b>

## 2.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En '000 d'euros</i>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Trésorerie et équivalent</b>		
Placements, dépôts à terme	0	0
Soldes bancaires	264	866
Caisse	1	1
<b>Total</b>	<b>265</b>	<b>867</b>

## 2.10. Autres actifs courants

<i>En '000 d'euros</i>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Autres actifs courants	6	7

Ce poste regroupe les charges à reporter et les produits acquis.

## 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 du 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.

<b>Actions ordinaires</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>I. Mouvements du nombre d'actions</b>		
Nombre d'actions, solde d'ouverture	366.060	366.060
Nombre d'actions, solde de clôture	<b>366.060</b>	<b>366.060</b>
<b>II. Autres informations</b>		
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

<i>En '000 d'euros</i>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Réserves consolidées</b>		
Réserve légale	541	541
Réserves immunisées (*)	76	75
Réserves disponibles	-406	-294
Réserves de réévaluation	-	-
Réserves pour actions propres	-46	-46
<b>Réserves</b>	<b>165</b>	<b>276</b>

(\*) vente terrain + quotité monétaire

## 2.13. Provisions non courantes

<b>1. Provision pour pension</b>	<i>En '000 d'euros</i>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2013</b>	<b>14</b>
Dotations de l'exercice	0
Utilisations	-2
Reprises	
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>12</b>

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.

<b>2. Provision pour dépollution</b>	<i>En '000 d'euros</i>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2013</b>	<b>1.757</b>
Dotations de l'exercice	0
Utilisations	-41
Reprises	0
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>1.716</b>

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

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. La proximité de la ville et des accès à la ville le rendent très intéressant.

Pour ces motifs, 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 ». La provision a été déterminée sur base des études menées par la société SITEREM, spécialisée dans la détection et l'élimination des pollutions du sol.

## 2.14. Impôts exigibles comptabilisés au passif

En '000 d'euros

<b>Impôts exigibles</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Charge fiscale estimée de l'exercice	0	0
Charges fiscales à payer pour l'exercice précédent	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2.15. Fournisseurs, autres créditeurs courants

En '000 d'euros

<b>Fournisseurs et autres créditeurs courants</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Fournisseurs	151	75
TVA à payer	10	1
Dette salariale et sociale	17	18
Avances reçues	0	0
Autres créditeurs courants	0	0
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>94</b>

## 2.16 Autres passifs courants

En '000 d'euros

<b>Autres passifs courants</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Dividendes	47	47
Capital à rembourser	68	68
Comptes de régularisation	1	34
Autres	40	21
<b>Total</b>	<b>156</b>	<b>170</b>

### 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

En '000 d'euros 2012	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
<b>FILIALES</b>	<b>102</b>	<b>11</b>	<b>1.104</b>	-	<b>577</b>	-
Emoluments reçus de Bouille SA	40	-	-	-	-	-
Location de bureau à Bouille SA	6	-	-	-	-	-
Refacturation frais de Bouille SA	4	-	5	-	-	-
Intérêts s'avance reçue de Bouille SA	-	11	-	3%	-	-
Dette envers Bouille SA	-	-	-	3%	577	-
Intérêts s'avance faite à Wérimmo Luxembourg SA	52	-	-	3%	-	-
Créance Wérimmo Luxembourg SA	-	-	1.099(*)	3%	-	-
<b>ENTREPRISES MISES EN EQUIV.</b>	<b>6</b>	-	<b>7</b>	-	-	-
Charbonnages de Gossen-Kessales SA (en liquidation)	6	-	7	-	-	-
Emoluments reçus de Gossen – Kessales SA (en liquidation)	-	-	-	-	--	-
<b>AUTRES PARTIES LIÉES</b>	-	-	-	-	-	-

(\*) Après déduction de la réduction de valeur.

#### 3.2. Transactions avec les principaux dirigeants de l'entité

A l'exception de la rémunération du directeur du patrimoine (qui n'est pas administrateur), 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 :

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, hormis les résultats des études faites sur le site de Romsée qui donnent lieu aux travaux d'assainissement en cours, et n'a jamais eu de litige similaire 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, au cours de l'exercice écoulé, 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 nouvelle ;
- 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 2013.

***HAULT & Associés***  
***Reviseurs d'Entreprises***  
***S.P.R.L. Civile***

Parc Industriel des Hauts-Sarts  
Première Avenue, 115 à 4040 Herstal  
Tél. 04/248.62.50 Fax. 04/248.90.37  
Email : [Info@haultco.be](mailto:Info@haultco.be)

**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 2013**

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé (la situation financière de l'ensemble consolidé) au 31 décembre 2013, le compte de résultats consolidés (le résultat global de l'ensemble consolidé, les variations de capitaux propres de l'ensemble consolidé et le flux de trésorerie de l'ensemble consolidé) de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et l'annexe, ainsi que la déclaration complémentaire requise.

**Rapport sur les comptes consolidés - opinion sans réserve**

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), dont le total du bilan s'élève à 7.092.206,81 € et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 131.396,82 €.

*Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes consolidés*

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

*Responsabilité du commissaire*

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de l'entité relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures de contrôle appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'entité les explications et informations requises pour notre contrôle.

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

### *Opinion sans réserve*

A notre avis, les comptes consolidés de la société au 31 décembre 2013, donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

### **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés :

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Herstal, le 23 avril 2014

SPRL « HAULT, & Associés, Réviseurs d'entreprises »  
Commissaire  
Représentée par François HAULT  
Gérant





**Comptes sociaux abrégés  
au 31/12/2013 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

<b>ACTIF</b>	<b>Codes</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	20/28	<b>4.721</b>	<b>4.675</b>
I. FRAIS D'ETABLISSEMENT	20	-	-
II. <u>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</u>	21	-	1
III. <u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>	22/27	1.589	1.550
A. Terrains et constructions	22	1.571	1.525
B. Installations, machines et outillage	23	-	-
C. Mobilier et matériel roulant	24	18	25
D. Location - financement	25	-	-
E. Autres immobilisations corporelles	26	-	-
F. Immobilisations en cours	27	-	-
IV. <u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>	28	3.132	3.124
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	29/58	<b>2.207</b>	<b>1.608</b>
V. <u>CREANCES A PLUS D'UN AN</u>	29	-	-
A. Créances commerciales	290	-	-
B. Autres créances	291	-	-
VI. <u>STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXECUTION</u>	3	1.931	1.235
A. Stocks	30/36	1.931	1.235
VII. <u>CREANCES A UN AN AU PLUS</u>	40/41	59	127
A. Créances commerciales	40	32	43
B. Autres créances	41	27	84
VIII. <u>PLACEMENTS DE TRESORERIE</u>	50/53	-	-
A. Actions propres	50	-	-
B. Autres placements	51/53	-	-
IX. <u>VALEURS DISPONIBLES</u>	54/58	151	238
X. <u>COMPTES DE REGULARISATION</u>	490/1	6	8
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	20/58	<b>6.928</b>	<b>6.283</b>

En '000 d'euros

<b>PASSIF</b>	<i>Codes</i>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<i>10/15</i>	<b>3.998</b>	<b>4.063</b>
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>	1.140	1.141
IV. RESERVES	<i>13</i>	617	617
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>	76	76
D. Réserves disponibles	<i>133</i>	-	-
V. BENEFICE REPORTÉ	<i>140</i>		
PERTE REPORTÉE	<i>(-)</i>	<i>141</i>	-2.403
VI. SUBSIDES EN CAPITAL	<i>15</i>	-	-
<b>PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES</b>	<i>16</i>	<b>1.728</b>	<b>1.771</b>
VII. PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES			
Provisions pour risques et charges	<i>160/5</i>	1.728	1.771
Impôts différés	<i>168</i>	-	-
<b>DETTES</b>	<i>17/49</i>	<b>1.202</b>	<b>449</b>
VIII. DETTES A PLUS D'UN AN	<i>17</i>	50	49
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	49
IX. DETTES A UN AN AU PLUS	<i>42/48</i>	1.151	381
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	<i>42</i>	-	-
B. Dettes financières	<i>43</i>	250	-
1. Etablissements de crédit	<i>430/8</i>	-	-
2. Autres emprunts	<i>439</i>	-	-
C. Dettes commerciales	<i>44</i>	144	63
1. Fournisseurs	<i>440/4</i>	144	63
2. Effets à payer	<i>441</i>	-	-
D. Acomptes reçus sur commandes	<i>46</i>	-	-
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	<i>45</i>	21	12
1. Impôts	<i>450/3</i>	10	-
2. Rémunérations et charges sociales	<i>454/9</i>	11	12
F. Autres dettes	<i>47/48</i>	736	306
X. COMPTES DE REGULARISATION	<i>492/3</i>	1	19
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<i>10/49</i>	<b>6.928</b>	<b>6.283</b>

## COMPTE DE RESULTATS SOCIAUX SELON LES NORMES BELGES

En '000 d'euros	Codes	31.12.2013	31.12.2012
<b>Ventes et prestations</b>	70/74	<b>455</b>	<b>949</b>
Chiffre d'affaires	70	119	596
Autres produits d'exploitation	74	336	353
<b>Coût des ventes et des prestations</b>	(+)/(-) 60/64	<b>591</b>	<b>1.279</b>
Approvisionnements et marchandises	60	81	453
Achats	600/8	837	692
Stocks : réduction (augmentation)	(+)/(-) 609	-756	-239
Services et biens divers	61	308	620
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-) 62	99	103
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, immobilisations incorporelles et corporelles	630	32	28
Réduction de valeur s/stocks- commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales	631/4	-	-
Provisions pour risques et charges	635/7	-1	-1
Autres charges d'exploitation	640/8	72	76
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-) 9901	<b>-136</b>	<b>-330</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>75</b>	<b>52</b>	<b>54</b>
Produits des immobilisations financières/dividendes	750	52	52
Produits des actifs circulants	751	-	2
Autres produits financiers	752/9	-	-
<b>Charges financières</b>	(+)/(-) 65	<b>-17</b>	<b>-7</b>
Charges des dettes	650	-15	-2
Autres charges financières	(+)/(-) 652/9	-2	-5
<b>Bénéfice (perte) courant (e) avant impôts</b>	(+)/(-) 9902	<b>-101</b>	<b>-283</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>76</b>	-	<b>12</b>
Reprise de réductions de valeur sur immobilisations financières	761	-	-
Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	763	-	12
<b>Charges exceptionnelles</b>	(+)/(-) 66	<b>+41</b>	<b>+345</b>
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés	663	-	-
Provisions pour risques et charges exceptionnels	662	+41	+345
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-) 9903	<b>-60</b>	<b>74</b>
Impôts sur le résultat	(-) (+) 67/77	-	-
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-) 9904	<b>-60</b>	<b>74</b>
Prélèvements sur les réserves immunisées	(+) 789	-	-
Transferts aux réserves immunisées	(-) 689	-	1
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-) 9905	<b>-60</b>	<b>73</b>

## AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

<i>En '000 d'euros</i>	<i>Codes</i>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>A. BENEFICE A AFFECTER</b>	<b>70/69</b>		
PERTE A AFFECTER	(-) 69/70	-2.399	-2.267
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	-60	73
Perte de l'exercice à affecter	(-) 68/70		
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790		
Perte reportée de l'exercice précédent	(-) 690	-2.339	-2.340
<b>B. PRELEVEMENTS SUR LES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>791/2</b>		190
1. Sur le capital et les primes d'émission	791		-
2. Sur les réserves	792		190
<b>C. AFFECTATIONS AUX CAPITAUX PROPRES</b>	<b>(-) 691/2</b>	<b>4</b>	<b>262</b>
1. Au capital et aux primes d'émission	691		
2. A la réserve légale	6920		
3. Aux autres réserves	6921	4	262
<b>D. RESULTAT A REPORTER</b>			
1. Bénéfice à reporter	(-) 693		
2. Perte à reporter	793	-2.403	-2.339
<b>E. INTERVENTION D'ASSOCIES DANS LA PERTE</b>	<b>794</b>		
<b>F. BENEFICE A DISTRIBUER</b>	<b>(-) 694/6</b>		
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 : <a href="http://www.neufcour.com">www.neufcour.com</a> e-mail : <a href="mailto:info@neufcour.com">info@neufcour.com</a>
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 & Associés, représentée par François 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
Secteur	Immobilier
Personne de contact	Jacques JANSSEN, représentant la SPRL VALLOO CONSULT, administrateur délégué

## CALENDRIER FINANCIER

30 avril 2014	Publication du rapport financier annuel 2013
16 mai 2014	Déclaration intermédiaire – 1 <sup>er</sup> trimestre 2014
16 juin 2014	Assemblée générale ordinaire à 16 h
29 août 2014	Publication des résultats semestriels au 30 juin 2014
20 novembre 2014	Déclaration intermédiaire – 3 <sup>e</sup> trimestre 2014
30 avril 2015	Rapport financier annuel 2014
15 juin 2015	Assemblée générale ordinaire à 16 h