

# Rapport Financier Annuel 2014

Compagnie Financière de Neufcour SA



# Rapport financier annuel présenté à l'assemblée générale du 15 juin 2015

## Exercice 2014

## Sommaire

|   |    |
|---|----|
| Chiffres clés au 31 décembre  | 4  |
| Qui sommes-nous ?   | 5  |
| Lettre aux actionnaires   | 6  |
| Conseil d'administration  | 7  |
| Dirigeants effectifs et équipe opérationnelle                           | 7  |
| Contrôle légal  | 7  |
| Faits marquants de l'exercice   | 8  |
| Stratégie et politique de Neufcour                                      | 8  |
| Informations boursières   | 9  |
| <b>Rapport de gestion sur les comptes consolidés</b>                    |    |
| 1. Déclaration de gouvernement d'entreprise                             | 12 |
| 2. Rapport de Rémunération  | 15 |
| 3. Gestion des risques  | 17 |
| 4. Informations relatives à la publicité des participations importantes | 18 |
| 5. Entreprises consolidées et mises en équivalence                      | 20 |
| 6. Commentaires sur les activités                                       | 21 |
| 7. Expertise immobilière  | 24 |
| 8. Prévention des conflits d'intérêts                                   | 25 |
| 9. Proposition d'approbation des comptes annuels                        | 25 |
| 10. Evénements postérieurs à la clôture                                 | 25 |
| 11. Perspectives  | 26 |
| <b>Rapport sur les états financiers consolidés</b>                      |    |
| Etat consolidé du résultat global                                       | 28 |
| Etat consolidé de la situation financière                               | 30 |
| Etat consolidé des flux de trésorerie                                   | 31 |
| Etat consolidé de variation des capitaux propres                        | 33 |
| <b>Notes aux comptes consolidés</b>                                     |    |
| 1. Identification de l'entreprise                                       | 36 |
| 2. Déclaration de conformité  | 36 |
| 3. Résumé des règles d'évaluation                                       | 39 |
| <b>Annexes aux états financiers consolidés</b>                          |    |
| 1. Etat du résultat global  | 44 |
| 2. Etat de la situation financière                                      | 50 |
| 3. Transactions   | 56 |
| 4. Actifs & passifs éventuels, droits et engagements                    | 56 |
| Déclarations des personnes responsables                                 | 57 |
| Rapport du commissaire  | 58 |
| <b>Comptes sociaux abrégés selon les normes belges</b>                  | 61 |
| Fiche informative   | 65 |
| Calendrier financier  | 65 |

# Chiffres clés

| (en milliers d'EUR)                               | <b>31/12/2014</b> | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|-------------------|------------|------------|
| <b>PATRIMOINE</b>                                 |                   |            |            |
| Valeur comptable brute des immeubles de placement | <b>7.218</b>      | 6.840      | 6.765      |
| Valeur nette des immeubles de placement           | <b>2.892</b>      | 2.579      | 2.564      |
| <b>ETAT DU RESULTAT GLOBAL</b>                    |                   |            |            |
| Produit des activités                             | <b>961</b>        | 521        | 1.394      |
| Résultat opérationnel courant                     | <b>-117</b>       | -198       | +189       |
| Résultat net                                      | <b>-187</b>       | -131       | -2         |
| <b>ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE</b>            |                   |            |            |
| Capitaux propres du groupe                        | <b>4.641</b>      | 4.808      | 4.919      |
| Stock   | <b>2.097</b>      | 2.216      | 1.439      |
| Trésorerie  | <b>173</b>        | 265        | 867        |
| <b>L'ACTION NEUFCOUR</b>                          |                   |            |            |
| Nombre d'actions émises                           | <b>366.060</b>    | 366.060    | 366.060    |
| Nombre d'actions en circulation                   | <b>363.250</b>    | 363.250    | 363.250    |
| Valeur nette d'inventaire de la part              | <b>12,78</b>      | 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 indivisés d'immeubles ainsi que toutes opérations généralement quelconques relatives audits 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 2014 a été marquée par :

- la vente du dernier terrain du lotissement du Beau-Site à Chênée ;
- la vente de trois maisons à Herve-Xhendelesse (cinq maisons restent encore à vendre) ;
- la construction d'un hall industriel sur le site de Wérister, destiné à deux locataires déjà actifs sur le site ;
- la poursuite de l'élaboration du projet d'éco-quartier des Piedroux-Haïsses à Chênée, lequel suscite de nombreuses discussions et nécessite diverses études, de sorte qu'il est impossible de préciser à ce stade un délai de finalisation;
- les travaux d'assainissement du site de Romsée ainsi que les discussions sur l'urbanisation du site se poursuivent ;

Vous constaterez que la société évolue sur plusieurs fronts. La construction de huit maisons sur huit terrains appartenant au groupe Neufcour (à Herve/Xhendelesse) et la construction d'un hall industriel de 1.100 m<sup>2</sup> sur le site de Wérister ont nécessité de faire appel au crédit.

L'endettement du groupe, indispensable au maintien de l'activité, a fortement augmenté.

Un défi important sera de réaliser en temps voulu les investissements routiers et autres, essentiels à l'urbanisation des deux grands projets, qui sont ceux des Haïsses-Piedroux à Chênée et du site de Wérister à Romsée-Fléron.

L'année 2015 verra le démarrage du lotissement des Deux Tilleuls à Herve et la continuation des études relatives aux deux grands projets, celui des Haïsses-Piedroux à Chênée et celui de Romsée.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de ce rapport annuel 2014.

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 Neufcourt 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              |
| M. Noël Dessard   | Administrateur non exécutif                   | Non indépendant        | Tout l'exercice                        | AG 2015(*)           |
| Socoges SA, représentée par M. 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              |

(\*) Lors de l'assemblée générale du 16 juin 2014 :

- la SA Drassed a démissionné et Monsieur Noël Dessard a été coopté pour terminer le mandat de la SA Drassed
- Monsieur Pierre Galand a démissionné et la SA Socoges a été cooptée pour terminer le mandat de Monsieur Pierre Galand.

## Dirigeants effectifs et équipe opérationnelle

La direction effective de la Compagnie Financière de Neufcourt SA est confiée à la SPRL Valloo Consult, représentée par Monsieur Jacques Janssen, en qualité d'administrateur délégué (CEO).

## 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

## Ventes

- Vente de trois maisons à Herve/Xhendelesse ;
- Vente du dernier terrain du lotissement du Beau-Site à Chênée.

## Projets

- Construction d'un hall industriel sur le site de Wérister à Romsée. Celui-ci est destiné à deux locataires déjà installés sur le site.
- Trois projets urbanistiques :
  - le site des Deux Tilleuls à Herve/Xhendelesse, dont les travaux et les ventes pourraient débuter en 2015 ;
  - le site de Wérister à Romsée-Fléron, dont l'assainissement doit être terminé lors du 1<sup>er</sup> semestre 2016.
  - Le site des Haïsses-Piedroux à Chênée (Liège), dont le permis d'urbanisation devrait être déposé fin du premier semestre 2015.

## Litiges

- Le 21 février 2014, la Cour de Cassation a rejeté le pourvoi introduit par les sociétés Ascott Investments 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 Investments 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. L'arrêt de la Cour de cassation a définitivement mis un terme à cette procédure, dans laquelle Neufcour revêtait la qualité de partie défenderesse, puis de partie intimée.
- L'Administration des Douanes et Accises a diligenté un litige ancien (les faits présumés datant de 2003), à l'encontre de diverses parties, dont Neufcour. Il est reproché à la société d'avoir loué ou mis un hall à disposition de malfrats qui s'y sont livrés à la décoloration de mazout de chauffage en vue de sa revente comme mazout de roulage, au préjudice du Trésor public.

Neufcour conteste formellement toute implication volontaire dans les faits qui sont reprochés aux parties poursuivies.

Pénallement, les faits sont prescrits, mais il demeure un pan de l'action à trancher par le Tribunal correctionnel de Liège, la prochaine audience étant fixée en juin 2015.

Neufcour est confiante dans une issue favorable de cette procédure, pour ce qui la concerne.

## Emprunts

Au 31/12/2014, les emprunts en cours étaient les suivants :

- un straight loan de 500 K€ auprès de ING ;
- un prêt de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation (300 K€) pour une durée d'un an se terminant le 16/11/2015 au taux 3,079 %.

# 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 les appartements situés sur les sites de Romsée, Chênée et Diekirch (Grand Duché de Luxembourg). Eventuellement, construire des halls en vue de conserver et maximiser les revenus locatifs.

Rentabiliser au mieux les terrains en attente d'affectation.

Etre un spécialiste reconnu en aménagement des sites.

Limiter l'endettement.

Limiter les frais de gestion au regard de la taille de la société.

Optimaliser la trésorerie.

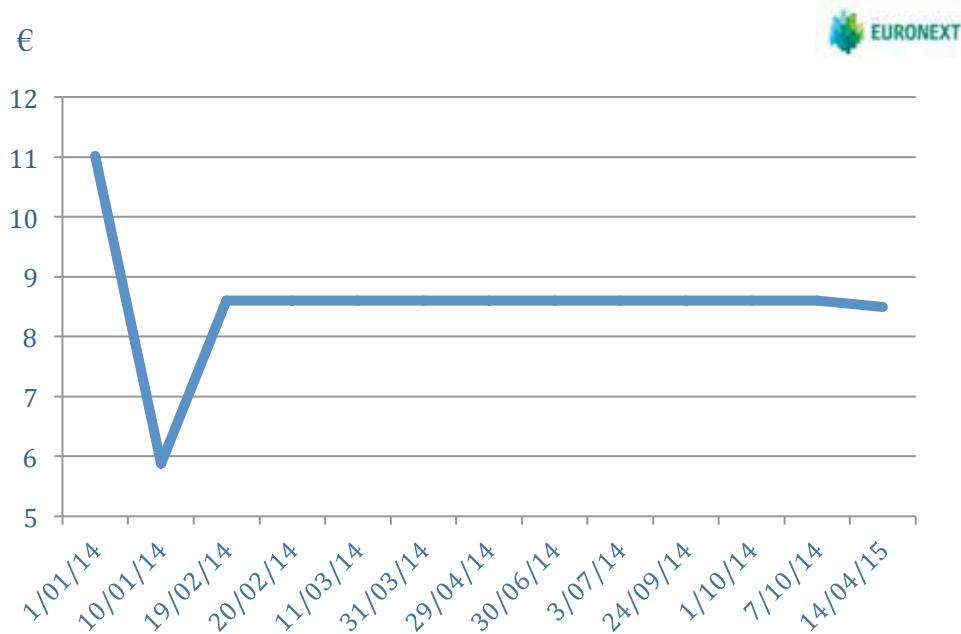
## Informations boursières

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

Au 31 décembre 2014, la valeur nette d'inventaire (\*) était égale à 12,78 € par titre, contre un cours de bourse de 8,60 €.

- 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 07/10/14 (dernière cotation) était de 8,60 € ;
- le cours de clôture au 19/11/2013 (dernière cotation) était de 11,02 € ;
- le cours le plus bas de l'année 2014 était de 5,88 € ;
- le cours le plus haut de l'année 2014 était de 8,60 € ;
- l'échange moyen par jour de cotation du titre était de 91 titres en 2014 ;
- l'échange total sur l'année 2014 a été de 1.004 titres (0,28 % du nombre total des actions).

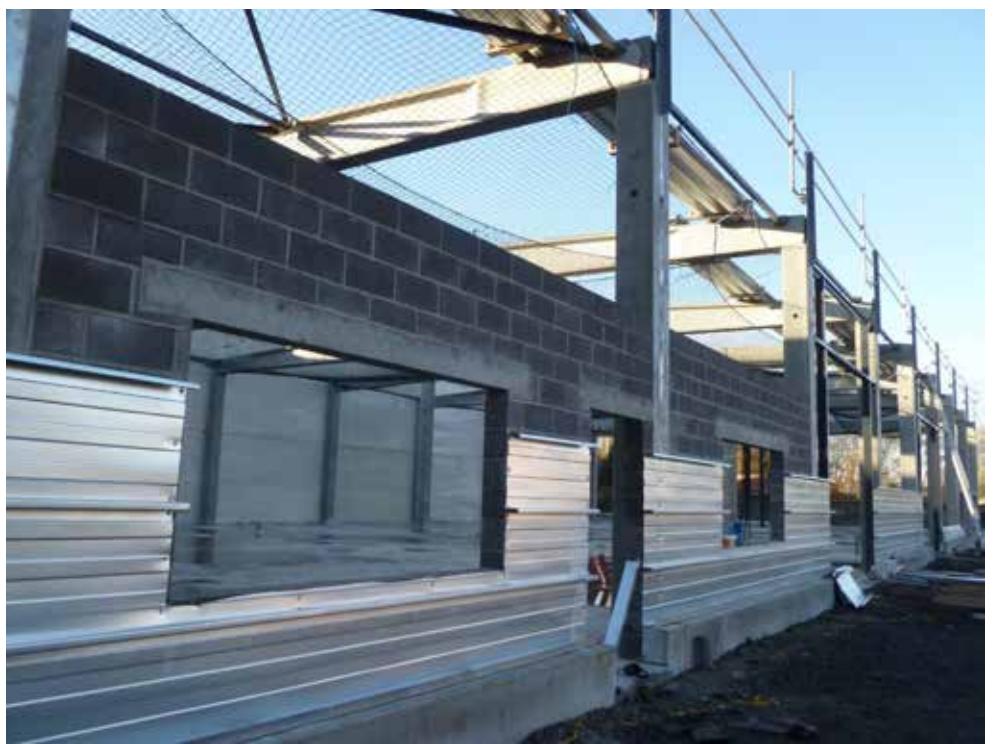
Pour info, le cours au 14 avril 2015 est de 8,50 €.



(\*) 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.



Romsée : construction du nouveau hall



# Rapport de gestion sur les comptes consolidés



# 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.

- M. Noël Dessard est administrateur non exécutif, non indépendant. Il 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.
- La SA Socuges est administrateur non exécutif, non indépendant. Elle est représentée par M. Pierre Galand, 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 Neufcour SA s'est réuni six fois.

| ADMINISTRATEURS                    | PRESENCE/<br>NOMBRE DE SEANCES |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Valloo Consult SPRL                | 6/6                            |
| Drassed SA (*)                     | 2/6                            |
| Monsieur Noël Dessard              | 4/6                            |
| Monsieur Pierre Galand (*)         | 2/6                            |
| SA Socoges                         | 4/6                            |
| Madame Nathalie Galand             | 6/6                            |
| Management Science Consulting SPRL | 6/6                            |

(\*) Lors de l'assemblée générale du 16 juin 2014 :

- la SA Drassed a démissionné et son mandat a été repris par Monsieur Noël Dessard, coopté pour terminer le mandat de la SA Drassed
- Monsieur Pierre Galand a démissionné et son mandat a été repris par la SA Socoges, cooptée pour terminer le mandat de Monsieur Pierre Galand

## 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 Neufcour, 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, dont le représentant permanent 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 Neufcour.

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 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 jurement 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 2014 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

La loi du 17 décembre 2008 a instauré l'obligation pour les sociétés cotées de constituer un comité d'audit. Vu sa taille et son activité réduite, Neufcour est dispensée de cette obligation, les fonctions dédiées au comité d'audit étant exercées, conformément à la loi, par le conseil d'administration dans son ensemble. Lorsqu'il siège en qualité de comité d'audit, le conseil d'administration est présidé par l'administrateur indépendant et non par le président du conseil, par ailleurs administrateur exécutif

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 2014, 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 2015 et suivantes dans le même état d'esprit.

#### Comité de nomination

Par dérogation, vu sa taille, la société Neufcour n'a pas constitué de 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'a pas constitué de 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, principalement par le biais de son site Internet et de la presse, nonobstant le peu d'intérêt témoigné par le public.

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 mis 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.

## **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, sous le couvert de l'assemblée générale, 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 et accomplissant toutes les activités administratives et de gestion, reçoit une rémunération proposée par le Conseil d'administration de 40.000 €/an.
- 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. Ils s'entendent, le cas échéant, hors TVA.

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 (HTVA, le cas échéant) dues aux administrateurs et au commissaire 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 (*)                         | 2.500 €      | 2.000 €     | -                  | 4.500 €      |
| Monsieur Noël Dessard                  | 2.500 €      | 2.000 €     | -                  | 4.500 €      |
| Monsieur Pierre Galand (*)             | 2.500 €      | -           | -                  | 2.500 €      |
| SA Socoges                             | 2.500 €      | -           | -                  | 2.500 €      |
| 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 €     |
| <br>Hault & Associés SPRL, Commissaire | <br>11.000 € | <br>2.500 € | <br>-              | <br>13.500 € |

(\*) Lors de l'assemblée générale du 16 juin 2014 :

- la SA Drassed a démissionné et son mandat a été repris par Monsieur Noël Dessard, coopté pour terminer le mandat de la SA Drassed
- Monsieur Pierre Galand a démissionné et son mandat a été repris par la SA Socoges, cooptée pour terminer le mandat de Monsieur Pierre Galand

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 2014, le commissaire n'a pas perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire.



Romsée : construction du nouveau hall

### **3. Gestion des risques**

Il a été constitué un groupe de travail comprenant 3 administrateurs et qui est chargé d'analyser les risques. Ce groupe s'est réuni deux fois en 2014.

#### **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 sans 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'eux égard à la relative petitesse de son portefeuille, elle ne se laisse entraîner par des coûts exorbitants pour l'étude ou l'analyse de projets qui n'arriveraient pas à maturité.

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

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

##### **3. Vieillissement et dégradation des immeubles**

Un facteur aggrave le risque de dégradation économique : celui-là même lié au vieillissement des immeubles, principalement à vocation industrielle, qui diminuent 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'affaisser et la perte des revenus qui en découlent fragiliser l'entreprise. Le taux d'occupation des bâtiments industriels risque une 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, au vu de la vétusté générale des biens.

#### **4. Risque de solvabilité des tiers, clients et locataires**

En ce qui concerne les locataires, le risque n'est pas parce que les charges sont relativement faibles.

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 pesera 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 Neufcourt (à l'exception des biens de la filiale Wérimmo Luxembourg) 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**

### **A. Structure de l'actionnariat**

D'après les déclarations de transparence reçues, la situation de l'actionnariat au **31 décembre 2014** est la suivante :

|                                   | <b>Nombre d'actions</b> | <b>% d'actions</b> | <b>% droits de vote</b> |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| Soter SA                          | 82.571                  | 22,56 %            | 7,53 %                  |
| 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                            | 94.698                  | 25,87 %            | 25,87 %                 |
|                                   |                         | 99,23 %            | 84,20 %                 |
| Bouille SA                        | 2 810                   | 0,77 %             | 0                       |
| <b>Total</b>                      | <b>366.060</b>          | <b>100 %</b>       |                         |

## B. Aperçu de l'actionnariat actuel découlant des notifications transmises à la FSMA

|                                |                                      |                     |
|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Notification du 31/10/2013     | Dénominateur au 31/10/2013 : 366.060 |                     |
| Détenteur(s) de droits de vote | Nombre de droits de vote             | % de droits de vote |
| 1   Xavier Duquenne            |                                      |                     |
| Soter SA                       | 27.571                               | 7,53 %              |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>27.571</b>                        | <b>7,53 %</b>       |

|                                |                                      |                     |
|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Notification du 05/04/2011     | Dénominateur au 05/04/2011 : 366.060 |                     |
| Détenteur(s) de droits de vote | Nombre de droits de vote             | % de droits de vote |
| 1   Françoise Ducrotte         |                                      |                     |
| Michel Saunier                 |                                      |                     |
| Rhode Invest SA                | 50.020                               | 13,66 %             |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>50.020</b>                        | <b>13,66 %</b>      |

|                                |                                      |                     |
|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Notification du 01/02/2011     | Dénominateur au 01/02/2011 : 366.060 |                     |
| Détenteur(s) de droits de vote | Nombre de droits de vote             | % de droits de vote |
| 1   Marie Evrard               | 20.551                               | 5,61 %              |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>20.551</b>                        | <b>5,61 %</b>       |

|                                |                                      |                     |
|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Notification du 15/12/2010     | Dénominateur au 15/12/2010 : 366.060 |                     |
| Détenteur(s) de droits de vote | Nombre de droits de vote             | % de droits de vote |
| 1   Bios SA en liquidation     |                                      |                     |
| Biochar SA                     | 36.908                               | 10,08 %             |
| Gosson-Kessales SA             | 36.531                               | 9,98 %              |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>73.439</b>                        | <b>20,06 %</b>      |

|                                |                                      |                     |
|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Notification du 01/09/2008     | Dénominateur au 01/09/2008 : 366.060 |                     |
| Détenteur(s) de droits de vote | Nombre de droits de vote             | % de droits de vote |
| 1   Noël Dessard               | 24.399                               | 6,67 %              |
| Indivision René Dessard        | 12.572                               | 3,43 %              |
| Société civile des Sarts       | 5.000                                | 1,37 %              |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>41.971</b>                        | <b>11,47 %</b>      |



Romsée : assainissement du site

## 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 31.12.14 | Méthode d'incorporation dans les comptes | % du capital détenu |             |           |
|--|---|-----------------------|--|---------------------|-------------|-----------|
|  |   |                       |  | au 31.12.14         | au 31.12.13 | Variation |
| <b>SA BOUILLE</b><br><br>Rue Churchill, 26<br>4624 Fléron (Romsée) -<br>BELGIQUE<br>RPM 0404.399.235   | 1961                                    | 0,30                  | G (1)                                    | 99,95               | 99,95       | 0         |
| <b>SA WERIMMO LUXEMBOURG</b><br><br>Rue Fort Wallis, 2<br>L- 2714 Luxembourg -<br>LUXEMBOURG<br>TVA : 1989.2204.236                                    | 1989                                    | 0                     | G (1)                                    | 66,64               | 66,64       | 0         |
| <b>SA des Charbonnages de GOSSON-KESSALES (en liquidation)</b><br><br>Rue Joseph Dujardin, 39<br>4460 Grâce-Hollogne -<br>BELGIQUE<br>RPM 0403.955.510 | 1860<br><br>mise en liquidation en 1958 | 0,40                  | E (2)                                    | 31,51               | 31,51       | 0         |

(1) G = méthode d'intégration globale

(2) E = mise en équivalence

## 6. Commentaires sur les activités

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

### A. La SA Compagnie Financière de Neufcour et la SA Bouille

Ces deux sociétés possèdent ensemble une série de terrains à Romsée, Chênée et à Herve-Xhendelesse.

#### 1. LE SITE DE ROMSEE A FLERON

Propriété de la SA Compagnie Financière de Neufcour, le site de Romsée rassemble la paire du charbonnage de Wérister (10 ha) et les bâtiments de celui-ci (2,4 ha). Les principales installations du charbonnage ont été démolies, il y a plus de 30 ans. Restent le siège social et quelques bâtiments industriels loués.

- Le siège social de la Compagnie Financière de Neufcour regroupe son administration (1<sup>er</sup> étage), des locaux inoccupés (rez-de-chaussée et 3<sup>e</sup> étage) et un appartement aménagé et loué (2<sup>e</sup> étage). Ce bâtiment ancien nécessite annuellement des frais de remise en état, d'entretien et de consolidation. Il est prévu l'aménagement deux autres appartements destinés à la location.
- Les halls industriels sont occupés par :
  - une société gérant un karting ;
  - une société de construction métallique et chaudronnerie, spécialisée dans la réalisation et la pose de tuyauteries industrielles ;
  - une société spécialisée dans la fabrication de produits réfractaires ;
  - une société de taxidermie, mondialement connue ;
  - des entreprises de toitures ;
  - une société de parcs et jardins ;
  - une entreprise de menuiserie et placement de châssis de fenêtres ;
  - une société d'aménagement et décoration intérieure.

Neufcour a décidé de construire un nouveau hall industriel de 1.100 m<sup>2</sup> à l'arrière du site pour deux raisons :

- la Région wallonne exige le maintien d'une zone dédiée à l'activité industrielle ;
- un hall vétuste nécessitait des frais de rénovation beaucoup trop élevés.

Si Neufcour souhaitait conserver des revenus locatifs, il paraissait indispensable d'investir.

Ce nouveau hall sera occupé dès avril 2015 par deux locataires qui se partageront les lieux :

- la société de taxidermie
- une entreprise de toitures

Les loyers ont été revus à la hausse et acceptés par les locataires.

L'ancien bâtiment sera démolí à terme.

- Le site de l'ancien charbonnage sera, quant à lui, aménagé sur 9 hectares et il y sera implanté un éco-quartier. Au cours de l'année 2014, de nombreuses propositions d'aménagement ont été réalisées (l'implantation des parkings, entrées sur le site, rues de distribution et résidentielles, ...).

Le projet a exigé un grand nombre de réunions avec les autorités locales, les riverains, ...

Avant la fin 2015, la société espère bien obtenir l'avis du Ministre wallon de l'Aménagement du Territoire sur le RUE (Rapport Urbanistique Environnemental) et ce, après lecture et accord des autorités communales de Fléron.

Il faut aussi rappeler qu'un permis d'assainissement du site de Wérister a été accordé en avril 2012. Les travaux respectant les conditions du permis sont toujours en cours. Des terres saines sont amenées par les entrepreneurs et remplacent celles qui sont polluées et qui sont confinées sur le site. L'assainissement et la dépollution devront être terminés pour le 1<sup>er</sup> semestre 2016.

Pour rappel, une provision pour dépollution de 2.130 K€ a été constituée en 2009. Elle est actuellement fixée à 1.706 K€.

## 2. LE SITE DE HERVE/XHENDELESSE

Le groupe Neufcour est propriétaire de plusieurs sites ayant fait partie du charbonnage de José (fermé en 1969), dont plusieurs ont été lotis ces dernières années.

Il reste quatre sites urbanisables :

- les Xhawirs II (site proche de la ligne de chemin de fer à grande vitesse)

Des 23 parcelles à vendre, 14 terrains ont été vendus, 8 étaient réservés au groupe Neufcour qui y a fait construire deux blocs de quatre maisons. Un terrain reste à vendre (lot 11).

Sur les 8 parcelles réservées, Neufcour a construit 2 blocs de 4 maisons destinées à être vendues « gros œuvre fermé ». La commercialisation s'étant avérée difficile, il a été décidé de procéder à la finition de cinq maisons et de limiter les marges bénéficiaires sur ces travaux de façon à conserver des prix concurrentiels. Cette décision a été bénéfique.

A ce jour, trois maisons ont été vendues en 2014 et une maison en avril 2015. Il reste donc quatre maisons à vendre au moment où ces lignes sont écrites : une maison « gros œuvre fermé » et trois maisons « clé sur porte ». De nombreux contacts commerciaux sont pris. Elles devraient être toutes vendues en 2015.

- les Deux Tilleuls

Ce site de 2,3 hectares bénéficie d'une superbe situation. La Commune de Herve contestant la densité trop forte du projet, a ralenti la procédure administrative.

L'enquête publique s'est terminée sans aucune réclamation. En finalité, trente lots seront vendus. Les travaux pourront commencer lorsque le Service Public de Wallonie donnera son autorisation. Elle est attendue dans le courant du mois de juin 2015. La vente pourrait débuter à ce moment-là.

- la zone du terril des Xhawirs

Pour cet espace très boisé, aucun permis, ni dossier n'est introduit. La Région Wallonne aurait rejeté, il y a quelques années, toute possibilité d'urbaniser ce site parce qu'il était constitué d'un terril. Aucune décision n'a été prise dans le chef de Neufcour.

- les Xhawirs III (site des Halles)

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.

## 3. LE SITE DU CIMETIERE A BEYNE-HEUSAY

A l'arrière du cimetière de Beyne-Heusay, Neufcour possède un terrain. Des discussions sont entamées avec la Commune en vue d'agrandir le cimetière.

## 4. LE SITE DE HOMVENT A BEYNE-HEUSAY.

Le projet d'assainissement a été refusé par la Région Wallonne. Aucune avancée n'a été réalisée sur ce site de 2,9 hectares.

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

Ce site de 35 hectares a fait l'objet de nombreuses discussions avec les responsables de la Ville de Liège, qui ont clairement marqué leur intention d'avancer « rapidement » dans ce projet.

Le permis d'urbanisation devrait prévoir l'aménagement d'un éco-quartier.

Autour des responsables de Neufcour, de nombreux intervenants participent à l'élaboration du dossier et travaillent les dimensions relatives à la mobilité, l'étude d'incidence, les paysages et la gestion des normes « éco-quartier et quartier durable ».

Au fur et à mesure de l'évolution des discussions et des travaux, le projet évolue de façon significative et comprendrait la construction de 500 logements.

En juin 2014, une présentation du projet dans ses différentes dimensions (périmètre du lotissement, densité prévue, etc.) a été faite aux riverains (réunion d'information préalable à l'étude d'incidence sur l'environnement). De nombreuses questions ont été posées, la presse locale y a fait écho (voir la Meuse du 20 juin 2014). Des oppositions au projet existent notamment formalisées à travers la création d'un site Internet (<http://aunondechenee.be>). La Compagnie Financière de Neufcour a réagi

en créant un site Internet présentant le projet et de nombreux éléments d'information objectifs en réponse aux arguments avancés par les opposants (<http://www.ecoquartier-chenee.be>).

Dès à présent, le plan d'occupation projeté comprend :

- des zones d'habitat collectif ;
- des zones d'habitat individuel ;
- une coulée verte ;
- trois réserves foncières ;
- une zone d'équipement ;
- des espaces publics ;
- des zones réservées aux jardins partagés ou non ;
- des zones boisées (talus, ...)

Les problèmes liés à la mobilité du site ont été très longuement étudiés. Si dans les premières études il semblait important d'aménager le carrefour situé à proximité du centre de Chênee (aménagement d'un double rond-point, etc.), il apparaît aujourd'hui que des solutions simples et peu coûteuses existent. L'intervention de Neufcour dans l'aménagement des voiries publiques paraît indispensable à l'avancement du projet.

La partie du lotissement située sur la Commune de Chaudfontaine fera l'objet d'un projet séparé.

Quoi qu'il en soit, le projet Haïsses-Piedroux suscite un vaste débat à la hauteur des enjeux de l'aménagement du site de Chênee.

## 6. LE SITE ET LES BÂTIMENTS DU « PERE LEJEUNE » à CHENEE

Aux abords du site des Haïsses et des Piedroux, le groupe Neufcour a acheté en 2011 le bâtiment dit « Père Lejeune » (ancienne charcuterie industrielle). Cet achat vise à permettre un accès plus aisément au site des Haïsses et des Piedroux et, à terme, une diminution des coûts d'aménagement des voiries. Une partie des bâtiments est classée et doit être conservée, le reste pouvant être démolie. Un permis d'urbanisme a été introduit.

En attendant, les lieux sont partiellement loués (garages).

## 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.

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

La vente des quatre appartements est reportée suite aux travaux d'entretien et de rénovation entrepris pour l'ensemble de l'immeuble, qui en amélioreront la qualité.

Une fois les appartements vendus, 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.

## C. **Autres activités du groupe**

- Le groupe Neufcour a été choisi par la société SA Constructions Electriques Schréder à Fernelmont pour l'assister dans la gestion de la valorisation de l'ancien site d'exploitation que possède cette société à Ans. Le dossier est en cours.
- Les halls industriels de Romsée sont loués. Les revenus locatifs en 2014 sont du même ordre de grandeur que ceux de 2013.
- Le site du « Père Lejeune » à Chênee comprend une petite série d'emplacements de parking loués. Les revenus sont toutefois anecdotiques.

## 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 Wérrimmo-Luxembourg et sis à Diekirch.

Les estimations des 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 ([www.neufcour.com/Relations\\_Inv/Communiques\\_Occasionnels](http://www.neufcour.com/Relations_Inv/Communiques_Occasionnels)).

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   |         |

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.

L'estimation réalisée par Mascot tient compte d'une provision à établir pour l'assainissement du site de la paire de Romsée.

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

### Société Neufcour

| Commune                          | Situation                           | Aire                   |
|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| 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>  |
| 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>  |



**Chênée : Les Piedroux**

#### **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 (6 parcelles)         | 2.218 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 523 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 2014.

## **9. Proposition d'approbation des comptes annuels**

Le Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcour propose à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2014.

## **10. Evénements postérieurs à la clôture**

- La Compagnie Financière de Neufcour a souscrit un emprunt de type crédit d'investissement auprès de la BNP Paribas Fortis d'un montant de 400.000 € à 3,3 %, taux fixe payable mensuellement à terme échu, dont l'objectif est la construction d'un hall industriel sur le site de Romsée.
- La vente de trois maisons à Herve/Xhendelesse a été enregistrée dans le chiffre d'affaires au 31/12/2014 puisqu'il y avait, soit un acte de vente enregistré en décembre 2014, soit deux conventions de vente sous seing privé signées (les actes ont été signés en mars 2015). Une quatrième maison a été vendue en avril 2015.
- Des contacts sont pris avec la Commune de Beyne-Heusay en vue de leur vendre le terrain à l'arrière du cimetière de cette Commune.

## 11. Perspectives

Comme précisé plus haut, trois sites sont vendables à court ou moyen terme :

- Le projet des Deux Tilleuls à Herve/Xhendelesse.  
Dès réception du permis d'urbanisation (30 lots) et après cautionnement des frais d'infrastructure, les terrains seront mis en vente.
- Le projet du site de Wérisster à Romsée.  
Les travaux d'assainissement se poursuivront tout au long de l'année 2015 et durant le 1<sup>er</sup> semestre 2016. Après l'obtention du RUE (Rapport Urbanistique et Environnemental) par la Commune de Fléron, la demande de permis d'urbanisation pour la réalisation d'un éco-quartier sera déposée.
- Le projet des Haïsses-Piedroux à Chénée.  
La demande de permis d'urbanisation pour la réalisation d'un éco-quartier (500 logements) pourrait être déposée fin du premier semestre 2015.

Tous ces projets nécessitent des moyens financiers importants qu'il faudra trouver.

- Enfin, il y a un projet que le Conseil d'administration soumettra probablement à l'assemblée générale prochaine et qui vise à faire en sorte que la Compagnie Financière de Neufcourt ne soit plus cotée ni sur le marché d'Euronext, ni sur Alternext.

Les raisons sont :

- l'absence de transactions significatives sur le titre au marché d'Euronext ;
- la taille de la société qui n'est pas adaptée ni au marché Euronext, ni au marché Alternext ;
- le coût et le travail que nécessite la cotation (normes IFRS, consolidation, ...) et qui sont hors de proportion par rapport à la taille de la société.

En cas de vote favorable lors d'une assemblée générale extraordinaire, l'information vis-à-vis des actionnaires sera maintenue à un bon niveau, mais le formalisme sera revu.

Le rapport de gestion et la déclaration de gouvernance d'entreprise ont été établis par le Conseil d'administration le 17 avril 2015.

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

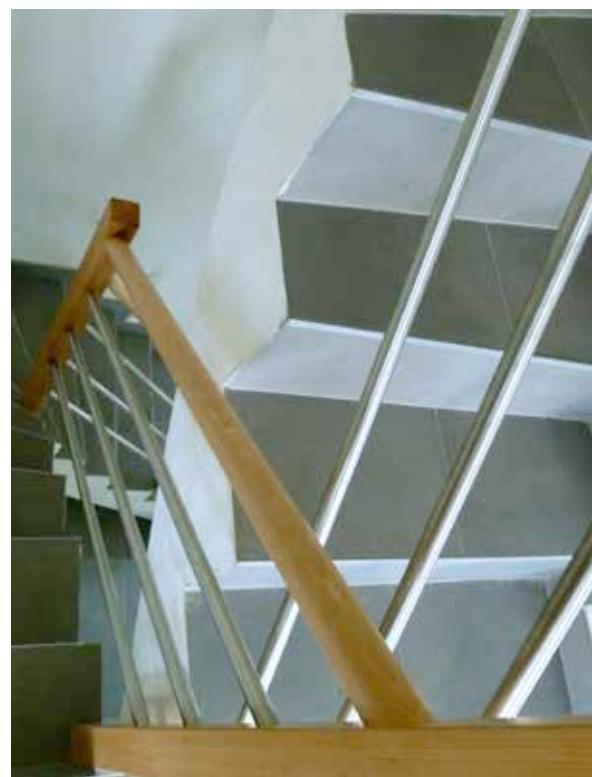
| En '000 d'euros  | Annexes | 31.12.2014  | 31.12.2013  |
|--|---------|-------------|-------------|
| <b>Produits des activités ordinaires</b>   | 1.1     | 961         | 521         |
| Produits des ventes de biens   |         | 642         | 168         |
| Produits de location   |         | 248         | 249         |
| Subsides d'exploitation  |         | 9           | 10          |
| Autres produits des activités ordinaires   |         | 62          | 94          |
| <b>Charges opérationnelles</b>   | 1.2     | -1.078      | -719        |
| Achats biens et services   | 1.2.1   | -792        | -406        |
| Charges de personnel   | 1.2.2   | -146        | -144        |
| Dotation d'amortissements  | 1.2.3   | -73         | -69         |
| Dotation, reprise de pertes de valeurs   | 1.2.3   | -           | -           |
| Dotation, reprise et utilisation de provisions   | 1.2.3   | -           | 1           |
| Autres charges opérationnelles   | 1.2.3   | -67         | -101        |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>   |         | <b>-117</b> | <b>-198</b> |
| Résultat sur cession d'actifs non courants   |         | -           | -           |
| <b>Résultat opérationnel non courant</b>   | 1.3     | -           | -           |
| <b>Résultat opérationnel</b>   |         | <b>-117</b> | <b>-198</b> |
| Produits financiers  |         | -           | 1           |
| Charges financières  |         | -13         | -8          |
| <b>Résultat financier</b>  | 1.4     | <b>-13</b>  | <b>-7</b>   |
| Quote-part dans le résultat des entreprises MEE  | 1.5     | -83         | +51         |
| Autres produits non-opérationnels  | 1.6     | 1           | 4           |
| Autres charges non-opérationnelles   |         | -           | -           |
| <b>Résultat avant impôts (EBT)</b>   |         | <b>-212</b> | <b>-150</b> |
| Impôts   | 1.7     | 25          | 19          |
| <b>RESULTAT NET</b>  |         | <b>-187</b> | <b>-131</b> |
| Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net :  |         | 0           | 0           |
| - Profit découlant de la réévaluation des biens immobiliers  |         | 0           | 0           |
| - Quote-part du profit (de la perte) découlant de la réévaluation des biens immobiliers des entreprises associées      |         | 0           | 0           |
| - Réévaluation de l'obligation au titre des prestations définies   |         | 0           | 0           |
| Eléments qui pourront ultérieurement être reclassés en résultat net :  |         | 0           | 0           |
| - Ecarts de change découlant de la conversion d'établissements à l'étranger  |         | 0           | 0           |
| - Profit net à la juste valeur sur les actifs financiers disponibles à la vente  |         | 0           | 0           |
| - Profit net à la juste valeur sur les instruments de couverture conclus aux fins de couverture des flux de trésorerie |         | 0           | 0           |
| <b>Autres éléments du résultat global de l'exercice, après impôt sur le résultat</b>                                   |         | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE L'EXERCICE</b>   |         | <b>-187</b> | <b>-131</b> |
| Part des intérêts minoritaires   |         | -20         | -20         |
| Part du groupe Neufcour  |         | -167        | -111        |

| <b>RESULTAT PAR ACTION</b><br><b>(en nombre d'actions et en euros)</b> | <i>Annexes</i> | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|--|----------------|-------------------|-------------------|
| Nombre d'actions émises  |                | 366.060           | 366.060           |
| Nombre d'actions en circulation  | 1.8            | 363.250*          | 363.250*          |
| Résultat opérationnel courant  |                | -0,32             | -0,54             |
| Résultat net par action de base et dilué                               |                | -0,51             | -0,36             |
| Résultat global par action de base et dilué                            |                | -0,51             | -0,36             |

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



**Herve/Xhendelesse : finition des maisons « clé sur porte »**



## ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

En '000 d'euros

| ACTIF  | Annexes | 31.12.2014   | 31.12.2013   |
|--|---------|--------------|--------------|
| <b>Actifs Non Courants</b>   |         |              |              |
| Immobilisations corporelles  | 2.1     | 10           | 18           |
| Immeubles de placement   | 2.2     | 2.892        | 2.579        |
| Immobilisations incorporelles  | 2.3     | 1            | 1            |
| Participations mises en équivalence                                    | 2.4     | 352          | 569          |
| Actifs d'impôts différés   | 2.5     | 1.270        | 1.244        |
| Autres immobilisations financières                                     | 2.6     | 106          | 106          |
| <b>Total Actifs Non Courants</b>                                       |         | <b>4.631</b> | <b>4.517</b> |
| <b>Actifs Courants</b>   |         |              |              |
| Stocks   | 2.7     | 2.097        | 2.216        |
| Autres actifs financiers courants                                      |         | 0            | 0            |
| Actif d'impôt exigible   |         | 2            | 2            |
| Clients et autres débiteurs courants                                   | 2.8     | 613          | 86           |
| Trésorerie et équivalents  | 2.9     | 173          | 265          |
| Autres actifs courants   | 2.10    | 6            | 6            |
| <b>Total Actifs Courants</b>   |         | <b>2.891</b> | <b>2.575</b> |
| <b>TOTAL ACTIF</b>   |         | <b>7.522</b> | <b>7.092</b> |
| <b>PASSIF</b>  |         |              |              |
| <b>Capitaux Propres</b>  |         |              |              |
| Capital  | 2.11    | 4.510        | 4.510        |
| Primes d'émission  |         | 133          | 133          |
| Réserves consolidées   | 2.12    | 44           | 211          |
| Réserves pour actions propres  | 2.12    | -46          | -46          |
| <b>Capitaux propres du groupe</b>                                      |         | <b>4.641</b> | <b>4.808</b> |
| Intérêts minoritaires  |         | -98          | -78          |
| <b>Total Fonds Propres</b>   |         | <b>4.543</b> | <b>4.730</b> |
| <b>Passifs Non Courants</b>  |         |              |              |
| Dettes financières long terme  |         | 0            | 0            |
| Provisions non courantes   | 2.13    | 1.706        | 1.728        |
| Autres crébiteurs non courants<br>(Avance récupérable Région Wallonne) |         | 50           | 50           |
| <b>Total Passifs Non Courants</b>                                      |         | <b>1.756</b> | <b>1.778</b> |
| <b>Passifs Courants</b>  |         |              |              |
| Emprunts portant intérêts  | 2.14    | 800          | 250          |
| Impôts exigibles   | 2.15    | 0            | 0            |
| Fournisseurs et autres crébiteurs courants                             | 2.16    | 293          | 178          |
| Autres passifs courants  | 2.17    | 130          | 156          |
| <b>Total Passifs Courants</b>  |         | <b>1.223</b> | <b>584</b>   |
| <b>TOTAL PASSIF</b>  |         | <b>7.522</b> | <b>7.092</b> |

## ETAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

En '000 d'euros

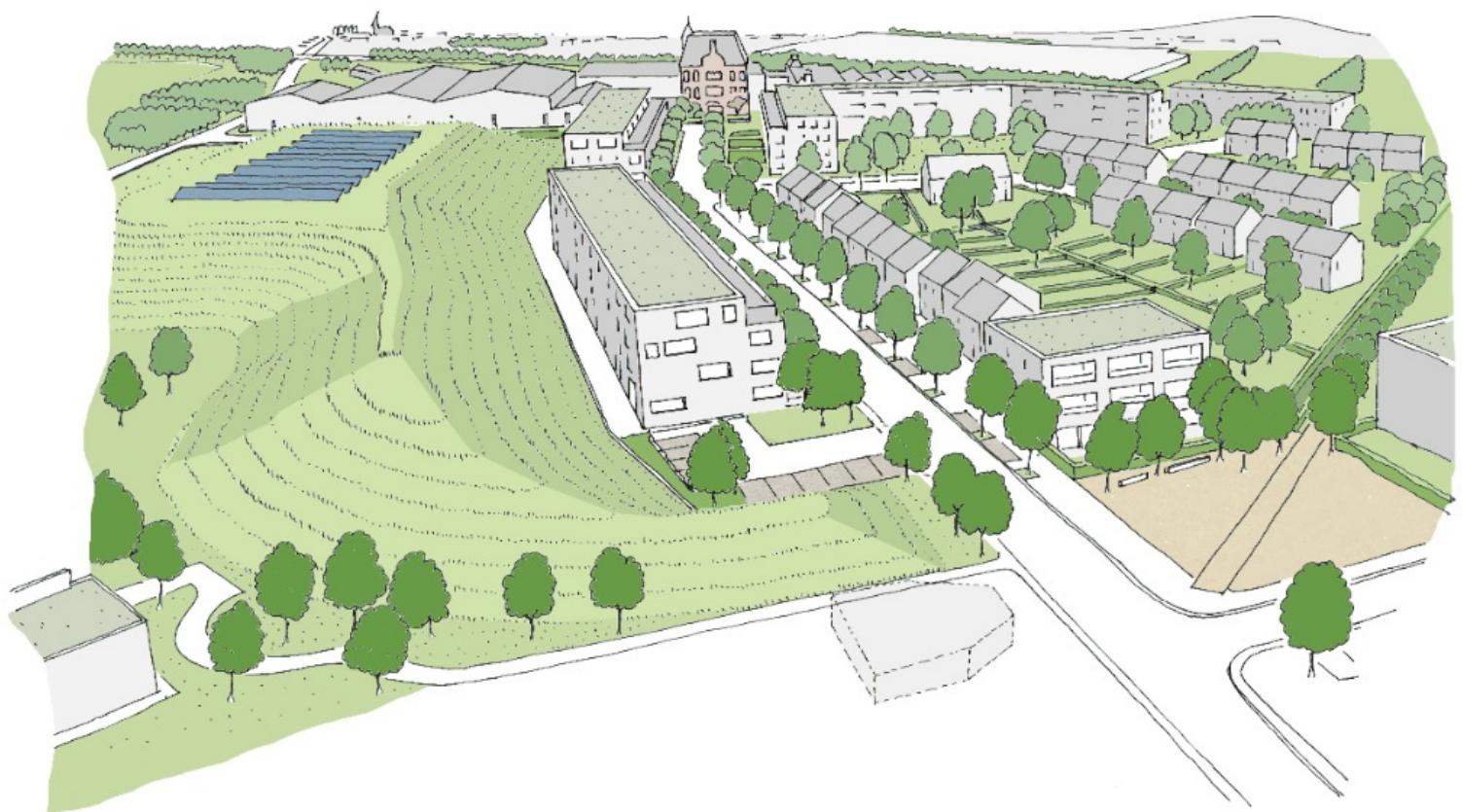
| Annexes  | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>                   |                   |                   |
| Résultat du groupe                                 | -167              | -111              |
| Résultat des tiers (Pertes)                        | -20               | -21               |
| Résultat des tiers (Bénéfices)                     | 0                 | 0                 |
| Résultat des sociétés MEE (Pertes)                 | 83                | 0                 |
| Résultat des sociétés MEE (Bénéfices)              | 0                 | -51               |
| Dividendes de sociétés MEE                         | 0                 | 0                 |
| Amortissements (Dotations)                         | 1.2.3             | 73                |
| Amortissements (Reprises)                          | 1.2.3             | 0                 |
| Réductions de valeur (Dotations)                   | 1.2.3             | 0                 |
| Réductions de valeur (Reprises)                    | 1.2.3             | 0                 |
| Provisions (Dotations)                             | 1.2.3             | 0                 |
| Provisions (Reprises)                              | 1.2.3             | -23               |
| Plus-values sur cessions d'actifs                  | 1.3               | 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                 |
| Prélèvement sur impôts différés                    | 1.7               | -26               |
| <b>Marge brute d'autofinancement</b>               | <b>-80</b>        | <b>-176</b>       |
| <b>VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS</b>             |                   |                   |
| Variation des créances à + 1 an                    | 0                 | 0                 |
| Variation des stocks                               | 2.7               | 115               |
| Variation des créances à - 1 an                    | 2.8               | -522              |
| Variation des comptes de régul. (actif)            | 2.10              | 0                 |
| Total des variations d'actifs circulants           | -407              | -696              |
| <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              | 26                |
| Variation des dettes fiscales et sociales          | 2.15              | 90                |
| Variation des dettes « Avances reçues »            | 2.15              | 9                 |
| Variation des dettes découlant de l'affectation    | 0                 | 0                 |
| Variation des autres dettes                        | 2.16              | -26               |
| Variation des comptes de régul. (passif)           | 2.16              | 0                 |
| <b>Total des variation des dettes court terme</b>  | <b>90</b>         | <b>64</b>         |
| <b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>   | <b>-317</b>       | <b>-632</b>       |
| <b>Trésorerie d'exploitation</b>                   | <b>-397</b>       | <b>-808</b>       |

|   |     |             |             |
|---|-----|-------------|-------------|
|   |     |             |             |
| <b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>          |     |             |             |
| Acquisition d'immobilisations incorporelles | 2.1 | 0           | 0           |
| Acquisition d'immobilisations corporelles   | 2.1 | -379        | -44         |
| Acquisition d'immobilisations financières   |     | 0           | 0           |
| Nouveaux prêts accordés                     |     | 0           | 0           |
| <b>Total des investissements</b>            |     | <b>-379</b> | <b>-44</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>    |
| <b>Trésorerie d'investissement (+/-)</b>    |     | <b>-379</b> | <b>-44</b>  |
| <b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>            |     |             |             |
| Augmentation de capital des filiales        |     | 0           | 0           |
| Souscription par le Groupe                  |     | 134         | 0           |
| Diminution de capital                       |     | 0           | 0           |
| Variation des emprunts                      |     | 250         | 250         |
| Nouveaux subsides                           |     | 300         | 0           |
| Dividendes versés par la société mère       |     | 0           | 0           |
| Dividendes versés aux tiers                 |     | 0           | 0           |
| <b>Trésorerie de financement</b>            |     | <b>684</b>  | <b>250</b>  |
| <b>VARIATION DE TRESORERIE</b>              | 2.9 | <b>-92</b>  | <b>-602</b> |
| <b>CONTROLE</b>                             |     |             |             |
| Solde d'ouverture (a)                       |     | 265         | 867         |
| Solde de clôture (b)                        |     | 173         | 265         |
| Variation de trésorerie = (b) - (a)         |     | -92         | -602        |

## ETAT CONSOLIDE DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| <i>En '000 d'euros</i>   | Capital<br>social | Primes<br>d'émission | Réserves<br>consol-<br>lidées | Actions<br>propres | Capitaux<br>propres<br>du<br>groupe | Intérêts<br>minor-<br>taires | <b>TOTAL des<br/>capitaux<br/>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<br>comptabilisé(e)s en compte de<br>résultat dont plus-values<br>(moins-values) de réévaluation<br>d'actifs |                   |                      |                               |                    |                                     |                              |   |
| Autre augmentation<br>(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>                              |

| <i>En '000 d'euros</i>   | Capital<br>social | Primes<br>d'émission | Réserves<br>consol-<br>lidées | Actions<br>propres | Capitaux<br>propres<br>du<br>groupe | Intérêts<br>minor-<br>taires | <b>TOTAL des<br/>capitaux<br/>propres</b> |
|--|-------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------------------------|------------------------------|---|
| <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>                              |
| Dividendes   |                   |                      |                               |                    |                                     |                              |   |
| Résultat de l'exercice   |                   |                      | -167                          |                    | -167                                | -20                          | -187                                      |
| Profits (pertes) non<br>comptabilisé(e)s en compte de<br>résultat dont plus-values<br>(moins-values) de réévaluation<br>d'actifs |                   |                      |                               |                    |                                     |                              |   |
| Autre augmentation<br>(diminution)   |                   |                      |                               |                    |                                     |                              |   |
| <b>Solde au 31/12/2014</b>   | <b>4.510</b>      | <b>133</b>           | <b>44</b>                     | <b>-46</b>         | <b>4.641</b>                        | <b>-98</b>                   | <b>4.543</b>                              |



Romsée : projet d'éco-quartier - vue aérienne depuis la rue Churchill actuellement en cul de sac – Croquis de Christoph Menzel

# 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> .<br>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> .<br>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 2014 sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne à cette date.

Le conseil d'administration de la Société a arrêté les états financiers consolidés et autorisé leur publication en date du 17 avril 2015.

**Pour l'établissement de ses états financiers consolidés au 31 décembre 2014, le groupe a appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur le 1er janvier 2014, 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.
  - Norme IFRS 10 – États financiers consolidés - qui élabore la notion de contrôle et l'intègre dans un modèle unique.
  - 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.
  - 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.
  - Amendements à la norme IAS 27 – États financiers individuels. Cette norme amendée ne traite plus que des états financiers individuels et n'est donc plus applicable aux états financiers consolidés.
  - Amendements à la norme IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et coentreprises.
- 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 Sociétés d'investissement.
- Amendements à la norme IAS 32 – Instruments financiers : présentation – Compensation des actifs et passifs financiers.
- Amendements à la norme IAS 36 – Dépréciation des actifs – Informations sur la valeur recouvrable des actifs non financiers.
- Amendements à la norme IAS 39 – Instruments financiers : comptabilisation et évaluation – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture.

L'adoption de ces nouvelles normes, amendements et interprétations dont l'application est devenue obligatoire pour le Groupe au 1<sup>er</sup> janvier 2014, n'a pas eu d'effet sur les états financiers consolidés du Groupe.

**Par ailleurs, la Société n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date de clôture des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2014, à savoir:**

- Améliorations annuelles des normes IFRS, cycle 2010-2012 publiées par l'IASB le 12 décembre 2013 qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers consolidés. Leur entrée en vigueur est fixée au 1er février 2015.
- Améliorations annuelles des normes IFRS, cycle 2011-2013 publiées par l'IASB le 12 décembre 2013 qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers consolidés. Leur entrée en vigueur est fixée au 1er janvier 2015.
- Amendements à la norme IAS 19 – Avantages du personnel – Cotisations des employés – qui ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers consolidés. Leur entrée en vigueur est fixée au 1er février 2015.
- Interprétation IFRIC 21 – Droits et taxes – qui fournit une ligne de conduite pour la comptabilisation des taxes en conformité avec la norme IAS 37 – Provisions. Cette interprétation ne devrait pas avoir d'impact sur les états financiers consolidés. Son entrée en vigueur est fixée au 1er janvier 2015.

**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 est prévue pour le 1er janvier 2018.
- Norme IFRS 14 – Comptes de report réglementaires qui n'a pas encore été adoptée au niveau européen. Son entrée en vigueur est prévue pour le 1er janvier 2016.
- Norme IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients qui n'a pas encore été adoptée au niveau européen. Son entrée en vigueur est prévue pour le 1er janvier 2017.
- Améliorations annuelles des normes IFRS, cycle 2012-2014 qui n'ont pas encore été adoptées au niveau européen. Leur entrée en vigueur est prévue pour le 1er janvier 2016.
- Amendements aux normes IFRS 10 – États financiers consolidés, IFRS 12 – Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités et IAS 28 Participations dans des entreprises associées et coentreprises – Entités d'investissement qui introduisent une exemption de consolidation pour les Entités d'investissement. Ces amendements n'ont pas encore été adoptés au niveau européen. Leur entrée en vigueur est fixée pour le 1er janvier 2016.
- Amendements aux normes IFRS 10 – États financiers consolidés et IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et coentreprises – Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises. Ces amendements n'ont pas encore été adoptés au niveau européen. Leur entrée en vigueur est fixée pour le 1er janvier 2016.
- Amendements à la norme IFRS 11 – Partenariats– Acquisition d'une participation dans une entreprise commune. Ces amendements n'ont pas encore été adoptés au niveau européen. Leur entrée en vigueur est fixée pour le 1er janvier 2016.
- Amendements à IAS 1 – Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir qui n'a pas encore été adoptée au niveau européen. Son entrée en vigueur est prévue pour le 1er janvier 2016.
- Amendements aux normes IAS 16 – Immobilisations corporelles et IAS 38 – Immobilisations incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables qui n'ont pas encore été adoptés au niveau européen. Leur entrée en vigueur est fixée pour le 1er janvier 2016.
- Amendements à IAS 16 – Immobilisations corporelles et IAS 41 – Actifs biologiques – Plantes productrices qui n'ont pas encore été adoptés au niveau européen. Leur entrée en vigueur est fixée pour le 1er janvier 2016.
- Amendements à IAS 27 – Etats financiers individuels - Méthode de la mise en équivalence qui n'ont pas encore été adoptés au niveau européen. Leur entrée en vigueur est fixée pour le 1er janvier 2016.



Chênée : projet d'éco-quartier des Haïsses-Piedroux



Vue depuis le bas de l'éco-quartier – Esquisse de Christoph Menzel (novembre 2014)

### 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 2014, 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       |
| Équipement et matériel fixe      | 6,25 ans    |
| Matériel roulant                 | 4 ans       |
| Outillage                        | 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. Le calcul de la provision était revu chaque année en actualisant le montant périodique de la rente en tenant compte de l'espérance de vie de la personne bénéficiaire. Suite au décès de la dernière personne bénéficiant de ce système, la provision pour pension a été reprise.

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 créateurs**

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

#### **Autres passifs courants**

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

## COMPTE DE RESULTAT

### **Reconnaissance des produits des activités ordinaires**

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

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

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

Les intérêts sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

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

### **Avances Récupérables de La Région Wallonne**

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

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

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

### **Subsides d'exploitation**

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

### **Coût d'emprunt**

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

### **Impôts sur le résultat**

Les impôts sur les bénéfices de la période regroupent les impôts courants et les impôts différés. Ils sont inscrits au compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés

directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés directement dans les capitaux propres.

### **Impôts courants**

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

### **Impôts différés**

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

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

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

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

### **Dividendes**

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

### **Résultats par action**

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

# Annexes aux états financiers consolidés



## **1. Etat du résultat global**

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

| En '000 d'euros                          | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ventes de biens                          | 642               | 168               |
| Ventes de terrains                       | 108               | 80                |
| Ventes de constructions                  | 529               | 82                |
| Autres ventes (grains)                   | 5                 | 6                 |
| Produits locatifs des immeubles          | 248               | 249               |
| Subsides sur activité agricole           | 9                 | 10                |
| Autres produits des activités ordinaires | 62                | 94                |
| <b>Produits des activités ordinaires</b> | <b>961</b>        | <b>521</b>        |

- Vente du dernier des 28 lots au Beau-Site à Chênée ( $18.549 \text{ m}^2 - 1.676 \text{ K€}$  de chiffre d'affaires total du lotissement).
- Vente d'une maison et conventions de vente pour 2 maisons à Herve-Xhendellesse

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

| En '000 d'euros      | à moins d' 1 an | à plus d' 1 an<br>moins de 5 ans | à plus de 5 ans<br>Montant annuel |
|----------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Loyer</b>         | 187             |                                  |                                   |
| dont                 |                 |                                  |                                   |
| Site du Père Lejeune | 15              | -                                | -                                 |
| Site de Wéris        | 172             | 562                              | 200                               |

Répartition : 13 sociétés et 36 particuliers.

Le montant repris dans la colonne « à plus de 5 ans », qui est actuellement de 200 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 2014.

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 comprennent 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 0.5 % et 1% de la totalité des produits des activités ordinaires. Il n'y a donc pas lieu de publier l'information selon IFRS 8.

Ces revenus agricoles ont diminué en 2014. A la suite d'un changement de propriétaire, l'acheteur a décidé d'exploiter lui-même le terrain agricole.

Quant au CODM, ce sera le CEO (Chief Executive Officer) qui prendra cette charge.

## **1.2. Charges opérationnelles**

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

| <i>En '000 d'euros</i>                                       | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Achats pour les immeubles pris en charges car vendus en 2014 | 503               | 95                |
| Frais généraux, dont :                                       | 289               | 311               |
| - entretien, gaz, eau, ...                                   | 62                | 81                |
| - assurances   | 22                | 21                |
| - comptabilité   | 68                | 50                |
| - honoraires   | 26                | 33                |
| - administrateurs  | 79                | 79                |
| - frais de bureau, GSM, ...                                  | 32                | 47                |
|  | <b>792</b>        | <b>406</b>        |
| <br>   |                   |                   |
| Frais engagés pour les immeubles mais enregistrés en stocks  | 177               | 877               |

| <u>Frais dus à la cotation de la société</u> |           |           |
|--|-----------|-----------|
| Frais de comptabilité et de consolidation    | 54        | 37        |
| Frais de contrôle légal des comptes          | 14        | 13        |
| Coût de la cotation                          | 20        | 20        |
|  | <b>88</b> | <b>70</b> |

### **1.2.2. Les frais de personnels restent stables et s'élèvent à 146 K€ (144 K€ en 2013).**

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.

Le seul complément qui restait d'actualité s'est éteint du fait du décès de la bénéficiaire.

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

### 1.2.3. Détail des diverses charges opérationnelles

| <i>En '000 d'euros</i>   | Dotation<br>d'amortissements | Dotation,<br>reprises<br>Pertes de valeur | Autres charges<br>opérationnelles | Total       |
|--|------------------------------|---|-----------------------------------|-------------|
| Neufcour<br>Dotation (-) / Reprise (+) de provision<br>pour créances douteuses | -                            | -   | -                                 | -           |
| Neufcour<br>Reprise de provision pour pension                                  | -                            | -   | -                                 | -           |
| Amortissements s/immobilisations<br>corporelles                                | -8                           | -   | -                                 | -8          |
| Amortissements s/immeubles de<br>placement                                     | -65                          | -   | -                                 | -65         |
| Taxes (prime, préc. immob, TVA ...)  | -                            | -   | -67                               | -67         |
|  | <b>-73</b>                   | -   | <b>-67</b>                        | <b>-140</b> |

### 1.3. Résultat opérationnel non courant

| <i>En '000 d'euros</i>                      | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| 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

| <i>En '000 d'euros</i>                | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Produits financiers</b>            |                   |                   |
| Intérêts sur placements de trésorerie | 0                 | 1                 |
| Plus value s/vente de titres          | -                 | -                 |
| Dividendes perçus                     | -                 | -                 |
| <b>Produits financiers</b>            | <b>0</b>          | <b>1</b>          |
|                                       |                   |                   |
| <b>Charges financières</b>            | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
| Charges d'intérêts                    | -7                | -                 |
| Autres charges financières            | -6                | -8                |
| <b>Charges financières</b>            | <b>-13</b>        | <b>-8</b>         |

Le groupe Neufcour a engagé des dépenses importantes d'investissements (construction de huit maisons dont cinq « clé sur porte » et d'un hall industriel. L'endettement a fortement augmenté et les charges liées à l'endettement aussi.

## **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 2014, 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         | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Part du résultat</b> |                   |                   |
| Ventes                  | 2                 | 131               |
| <b>Résultat net</b>     | <b>-83</b>        | <b>+51</b>        |

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

D'une part, l'activité est nettement moins importante qu'en 2013 et, d'autre part, la société acte une réduction de valeur sur les placements et une provision complémentaire pour risques et charges.

## **1.6. Autres produits non-opérationnels**

| En '000 d'euros                   | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Autres produits non-opérationnels | 1 (*)             | 4 (*)             |

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

## **1.7. Impôts sur le résultat des activités poursuivies**

### **1.7.1 Impôt sur le résultat comptabilisé en résultat net**

| En '000 d'euros   | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <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>25</b>         | <b>19</b>         |
| <b>Impôts comptabilisés au compte de résultat consolidé</b>   | <b>25</b>         | <b>19</b>         |

Le poste Impôts différés se détaille ainsi :

| En '000 d'euros            | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b>              |
|----------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Neufcour : impôts différés | 0                 | Neufcour : impôts différés +19 |
| Bouille : impôts différés  | +25               | Bouille : impôts différés -    |
|                            | +25               | +19                            |

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Charge d'impôts à considérer</b>      | <b>25</b>       | <b>19</b>       |
| <b>Taux d'impôt théorique applicable</b> | <b>-33,99 %</b> | <b>-33,99 %</b> |

### 1.7.2 Impôt sur le résultat comptabilisé directement en capitaux propres

Néant

### 1.7.3 Impôt sur le résultat comptabilisé dans les autres éléments du résultat global

Néant

### 1.7.4 Actifs et passifs d'impôt exigible

Non matériel

### 1.7.5 Soldes d'impôts différés

Voir la section 2.5. Impôts différés au bilan

### 1.7.6 Différences temporaires déductibles, pertes fiscales inutilisées et crédits d'impôt inutilisés non comptabilisés

Voir la section 2.5. Impôts différés au bilan

### 1.7.7 Différences temporaires imposables non comptabilisées liées à des placements et à des participations

Néant

## Reconciliation de la charge d'impôts

| En '000 d'euros  | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|------------|------------|
| <b>Rapprochement entre le taux d'impôt effectif et le taux d'impôt théorique applicable</b>  |            |            |
| Résultat avant impôts  | -212       | -150       |
| 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)  | -212       | -150       |
| Quote-part dans le résultat des entreprises MEE  | +83        | -51        |
| Neutralisation du résultat des sociétés du groupe présentant une perte fiscale dans les comptes sociaux (résultat intragroupe éliminé) | +56        | +201       |
| Neutralisation des résultats liés à la consolidation et aux référentiels IFRS  | +85        | 0          |
| Impact fiscal des frais non déductibles  | +6         | 6          |
| Impact fiscal des produits et plus-values non taxables   | 0          | 0          |
| Déduction des intérêts notionnels  | -18        | -6         |
| Pertes récupérables  | 0          | -          |
| <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  | -25        | -19        |
| Ajustement au titre d'impôt exigible des exercices antérieurs  | 0          | 0          |

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

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

## 1.8. Résultat par action

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

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

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

| Calcul du résultat par action                                       | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|------------|------------|
| <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     |
| 1.3. Nombre moyen pondéré d'actions                                 | 363.250    | 363.250    |

### 2. Résultat net

Il n'y a pas de résultat provenant des activités abandonnées.

Tout le résultat est issu des activités poursuivies.

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| 2.1. Résultat attribuable aux porteurs de capitaux propres de la société mère | -187    | -131    |
| 2.2. Résultat net dilué distribuable aux actionnaires ordinaires              | 0       | 0       |
| 2.3. Résultat net par action  | -0,51 € | -0,36 € |



Romsée :halls industriels

## 2. Etat de la situation financière

### **ACTIF**

#### **2.1. Immobilisations corporelles**

| <i>En '000 d'euros</i>                            | <b>Installations,<br/>machines et<br/>outillage</b> | <b>Véhicules à<br/>moteur</b> | <b>Total</b> |
|---|---|-------------------------------|--------------|
| <b>Valeur comptable brute</b>                     |   |                               |              |
| <b>Au 31 décembre 2013</b>                        | <b>162</b>  | <b>32</b>                     | <b>194</b>   |
| - Acquisitions                                    | -   | -                             | -            |
| - Cessions et désaffections                       | -   | -                             | -            |
| <b>Au 31 décembre 2014</b>                        | <b>162</b>  | <b>32</b>                     | <b>194</b>   |
| <b>Amortissements cumulés</b>                     |   |                               |              |
| <b>Au 31 décembre 2013</b>                        | <b>-160</b>   | <b>-16</b>                    | <b>-176</b>  |
| - Dotations                                       | -1  | -7                            | -8           |
| - Cessions et désaffections                       | -   | -                             | -            |
| <b>Au 31 décembre 2014</b>                        | <b>-161</b>   | <b>-23</b>                    | <b>-184</b>  |
| <b>Valeur comptable nette au 31 décembre 2014</b> | <b>1</b>  | <b>9</b>                      | <b>10</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**.

| <i>En '000 d'euros</i>                            | <b>Terrains</b> | <b>Autres<br/>immeubles de<br/>placement</b> | <b>Total</b>  |
|---|-----------------|--|---------------|
| <b>Valeur comptable brute</b>                     |                 |  |               |
| <b>Au 31 décembre 2013</b>                        | <b>1.945</b>    | <b>4.895</b>                                 | <b>6.840</b>  |
| - Acquisitions                                    | -               | 378  | 378(*)        |
| - Cessions et transferts vers les stocks          | -               | -  | -             |
| - Autre variation                                 | -               | -  | -             |
| <b>Au 31 décembre 2014</b>                        | <b>1.945</b>    | <b>5.273</b>                                 | <b>7.218</b>  |
| <b>Amortissements cumulés</b>                     |                 |  |               |
| <b>Au 31 décembre 2013</b>                        | -               | <b>-4.261</b>                                | <b>-4.261</b> |
| - Dotations                                       | -               | -65  | -65           |
| - Cessions et transferts vers les stocks          | -               | -  | -             |
| <b>Au 31 décembre 2014</b>                        | -               | <b>-4.326</b>                                | <b>-4.326</b> |
| <b>Valeur comptable nette au 31 décembre 2014</b> | <b>1.945</b>    | <b>947</b>                                   | <b>2.892</b>  |

(\*) La société a construit un hall industriel sur le site de Wérister.

## 2.2. 2. Approche de la juste valeur

| En '000 d'euros<br><br>Sites       | Superficies<br>m <sup>2</sup> (*) | Evaluations       |                |                 | Valeurs comptables     |              |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|----------------|-----------------|------------------------|--------------|
|                                    |                                   | Belgique          |                | Luxemb.         | Immeubles de placement |              |
|                                    |                                   | Chatelain<br>2007 | Mascot<br>2009 | Galtier<br>2010 | B. Immo<br>2013        | Brutes       |
| Romsée - Terrains et bâtiments     | 127.134                           | 2.793             | 2.708          | 2.285           |                        | 5.043        |
| 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           |
| Chênée - Haïsses-Piedroux          | 351.974                           | 3.469             | 2.949          | 5.485           |                        | 857          |
| Total Neufcourt et Bouille         |                                   | 7.224             | 6.476(**)      | 9.205           | 0                      | 6.312        |
| Diekirch – appartements            |                                   |                   |                |                 | 1.321                  | 906          |
| <b>Total Groupe Neufcourt</b>      |                                   | <b>7.224</b>      | <b>6.476</b>   | <b>9.205</b>    | <b>1.321</b>           | <b>7.218</b> |
|                                    |                                   |                   |                |                 |                        | <b>2.892</b> |

Pour le site de la paire de Romsée, une provision pour assainissement et dépollution du site a été constituée antérieurement pour un montant de 2.130 K€.

Pour les autres sites, dont le Homvent à Beyne-Heusay, les études n'ont pas été réalisées.

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

(\*\*) L'expert déduisait en 2009, 2.000 K€ pour les frais de dépollution et assainissement et 1.270 K€ pour l'impôt estimé sur la plus-value.

## 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.

Le 31 décembre 2014, la participation de Neufcourt 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      | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|----------------------|------------|------------|
| <b>Part du bilan</b> |            |            |
| Actifs courants      | 1.716      | 1.790      |
| Actifs non-courants  | 35         | 35         |
| Passifs courants     | -415       | -299       |
| Passifs non-courants | -984       | -957       |
| <b>Actifs nets</b>   | <b>352</b> | <b>569</b> |

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

| En '000 d'euros                         | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|------------|------------|
| <b>Valeur au 1<sup>er</sup> janvier</b> | <b>569</b> | <b>518</b> |
| - Vendues en cours d'année              | -          | -          |
| - Acquises en cours d'année             | -          | -          |
| - Résultat                              | -217       | 51         |
| <b>Valeur au 31 décembre</b>            | <b>352</b> | <b>569</b> |

## 2.5. Impôts différés au bilan

Valorisation de la perte fiscale

| En '000 d'euros | 31.12.2014   | 31.12.2013   |
|-----------------|--------------|--------------|
| - Neufcour      | 1.183        | 1.183        |
| - Bouille       | 87           | 61           |
|                 | <b>1.270</b> | <b>1.244</b> |

## 2.6. Autres immobilisations financières

| En '000 d'euros  | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|------------|------------|
| <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          |
| <b>Autres actifs financiers</b>  |            |            |
| Autres immobilisations financières                                     | 105 (*)    | 105(*)     |
| <b>Total</b>   | <b>106</b> | <b>106</b> |

(\*) Cautions pour la Commune de Flémalle et pour la Commune de Fléron (construction du hall à Romsée)

## 2.7. Stocks

| En '000 d'euros   | 31.12.2014   | 31.12.2013   |
|---|--------------|--------------|
| <b>Stocks, montant net (du bilan)</b>                       | <b>2.097</b> | <b>2.216</b> |
| <b>1. Valeurs brutes comptables</b>                         | <b>2.081</b> | <b>2.187</b> |
| 1.4. Travaux en cours (travaux d'études et développements)  | -            | -            |
| 1.5. Produits finis (parcelles avec permis)                 | 16           | 29           |
| <b>2. Amortissements et autres réductions de valeur (-)</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>     |

### Evolution du stock

| En '000 d'euros              | 31.12.2014   | 31.12.2013   |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Piedroux-Haïsses /Chênée     | 928          | 826          |
| Romsée (Bureaux-paire-halls) | 260          | 232          |
| Beau-Site/Chênée             | 0            | 5            |
| Homvent/Beyne-Heusay         | 54           | 54           |
| Xhawirs/Herve                | 852          | 1.098        |
| Divers                       | 3            | 1            |
| <b>Total</b>                 | <b>2.097</b> | <b>2.216</b> |

## **2.8. Clients et autres débiteurs courants**

| En '000 d'euros   | <b>31.12.2014</b>  | <b>31.12.2013</b> |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Clients, autres débiteurs courants et autres actifs courants</b> |                    |                   |
| Clients bruts   | 431 <sup>(1)</sup> | 42                |
| Cumul des corrections de valeur                                     | 0                  | 0                 |
| <b>Clients nets</b>   | <b>431</b>         | <b>42</b>         |
| Autres débiteurs courants (TVA, retenue s/vente, ...)               | 182 <sup>(2)</sup> | 44                |
| <b>Clients et autres débiteurs courants</b>                         | <b>613</b>         | <b>86</b>         |

- (1) dont 384 K€ représentent le prix de vente de 2 maisons à Herve-Xhendelesse pour lesquelles les compromis ont été signés, mais pas les actes authentiques à la date de clôture  
(2) En décembre 2014, le collège des liquidateurs de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales a pris la décision de rembourser une partie du capital aux actionnaires de la société, dont Neufcour. Un montant de 133.930 € a été enregistré au 31/12/14.

## **2.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

| En '000 d'euros                 | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Trésorerie et équivalent</b> |                   |                   |
| Placements, dépôts à terme      | -                 | 0                 |
| Soldes bancaires                | 171               | 264               |
| Caisse                          | 2                 | 1                 |
| <b>Total</b>                    | <b>173</b>        | <b>265</b>        |

## **2.10. Autres actifs courants**

| En '000 d'euros        | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Autres actifs courants | 6                 | 6                 |

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 a été 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>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</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<br>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>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Réserves consolidées</b>   |                   |                   |
| Réserve légale                | 541               | 541               |
| Réserves immunisées (*)       | 76                | 76                |
| Réserves disponibles          | -573              | -406              |
| Réserves de réévaluation      |                   | -                 |
| Réserves pour actions propres | -46               | -46               |
| <b>Réserves</b>               | <b>-2</b>         | <b>165</b>        |

(\*) vente terrain + quotité monétaire

## 2.13. Provisions non courantes

*En '000 d'euros*

| <b>1. Provision pour pension</b>      |              |
|---------------------------------------|--------------|
| <b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b> | <b>12</b>    |
| Dotations de l'exercice               | -            |
| Utilisations                          | -4           |
| Reprises                              | -8           |
| <b>Au 31 décembre 2014</b>            | <b>0</b>     |
| <b>2. Provision pour dépollution</b>  |              |
| <b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b> | <b>1.716</b> |
| Dotations de l'exercice               | 0            |
| Utilisations                          | -10          |
| Reprises                              | 0            |
| <b>Au 31 décembre 2014</b>            | <b>1.706</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 celle-ci rendent ce lotissement 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. Emprunts portant intérêts**

| En '000 d'euros | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Emprunts        | 800               | 250               |
|                 | 0                 | 0                 |
| <b>Total</b>    | <b>800</b>        | <b>250</b>        |

Deux emprunts sont enregistrés au 31/12/2014 : l'un auprès de ING pour 500 K€ (Straight Loan) et l'autre auprès de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales (en liquidation) pour 300 K€ (emprunt à 1 an à 3,079 %).

## **2.15. Impôts exigibles comptabilisés au passif**

| En '000 d'euros                                    | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Impôts exigibles</b>                            | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</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>          |

## **2.16. Fournisseurs, autres créditeurs courants**

| En '000 d'euros                                   | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Fournisseurs et autres créditeurs courants</b> |                   |                   |
| Fournisseurs                                      | 176 (*)           | 151               |
| TVA et précompte professionnel à payer            | 96                | 10                |
| Dette salariale et sociale                        | 21                | 17                |
| Avances reçues                                    | 0                 | 0                 |
| Autres créditeurs courants                        | 0                 | 0                 |
| <b>Total</b>                                      | <b>293</b>        | <b>178</b>        |

(\*) dont factures de travaux de finition des maisons

## **2.17 Autres passifs courants**

| En '000 d'euros                | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Autres passifs courants</b> |                   |                   |
| Dividendes                     | 47                | 47                |
| Capital à rembourser           | 68                | 68                |
| Comptes de régularisation      | -                 | 1                 |
| Autres                         | 15                | 40                |
| <b>Total</b>                   | <b>130</b>        | <b>156</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

| <i>En '000 d'euros</i><br><b>2014</b>                             | <b>Produits<br/>s/parties<br/>liées</b> | <b>Charges<br/>s/parties<br/>liées</b> | <b>Créances<br/>s/parties<br/>liées au<br/>31 déc.</b> | <b>Taux<br/>d'intérêt<br/>créances</b> | <b>Dettes<br/>envers<br/>parties<br/>liées<br/>au 31 déc.</b> | <b>Taux<br/>d'intérêt<br/>dettes</b> |
|---|---|--|--|--|---|--------------------------------------|
| <b>FILIALES</b>   | <b>101</b>                              | <b>17</b>                              | <b>1.119</b>   | -                                      | <b>494</b>  | -                                    |
| Emoluments reçus de Bouille SA                                    | 40                                      | -                                      | -  | -                                      | -   | -                                    |
| Location de bureau à Bouille SA                                   | 6                                       | -                                      | -  | -                                      | -   | -                                    |
| Refacturation frais de Bouille SA                                 | 3                                       | -                                      | 3  | -                                      | -   | -                                    |
| Intérêts s'avance reçue de Bouille SA                             | -                                       | 17                                     | -  | 3%                                     | -   | -                                    |
| Dette envers Bouille SA   | -                                       | -                                      | -  | 3%                                     | 494   | 3 %                                  |
| Intérêts s'avance faite à Wérimmo Luxembourg SA                   | 52                                      | -                                      | -  | 3%                                     | -   | -                                    |
| Créance Wérimmo Luxembourg SA                                     | -                                       | -                                      | 1.116 (*)  | 3%                                     | -   | -                                    |
| <b>ENTREPRISES MISES EN EQUIV.</b>                                | <b>129</b>                              | <b>1</b>                               | <b>134</b>   | -                                      | -   | -                                    |
| Charbonnages de Gossen-Kessales SA (en liquidation)               | 5                                       | -                                      | 134  | -                                      | -   | -                                    |
| Remboursements reçus de Gossen – Kessales SA (en liquidation)     | 124                                     | -                                      | -  | -                                      | -   | -                                    |
| Dette envers les Charbonnages de Gossen-Kessales (en liquidation) | -                                       | -                                      | -  | 3,079 %                                | 301   | 3,079 %                              |
| Intérêts/avance reçue du Gossen                                   | -                                       | 1                                      | -  | 3,079 %                                | -   | -                                    |
| <b>AUTRES PARTIES LIÉES</b>                                       | <b>-</b>                                | <b>-</b>                               | <b>-</b>   | <b>-</b>                               | <b>-</b>  | <b>-</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 DES PERSONNES RESPONSABLES**

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 ;
- M. Noël Dessard, administrateur non exécutif et non indépendant ;
- La SA Socoges, représentée par 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 2014.

***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 2014**

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que la déclaration complémentaire requise. Ces comptes consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidé au 31 décembre 2014, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des variations de capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 ainsi que les annexes.

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

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan consolidé s'élève à 7.522.406,05 € et dont le compte de résultats consolidé se solde par une perte de l'exercice de -187.008,51 €.

*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 au référentiel comptable applicable en Belgique, 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 2014, donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

### **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 et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, 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.

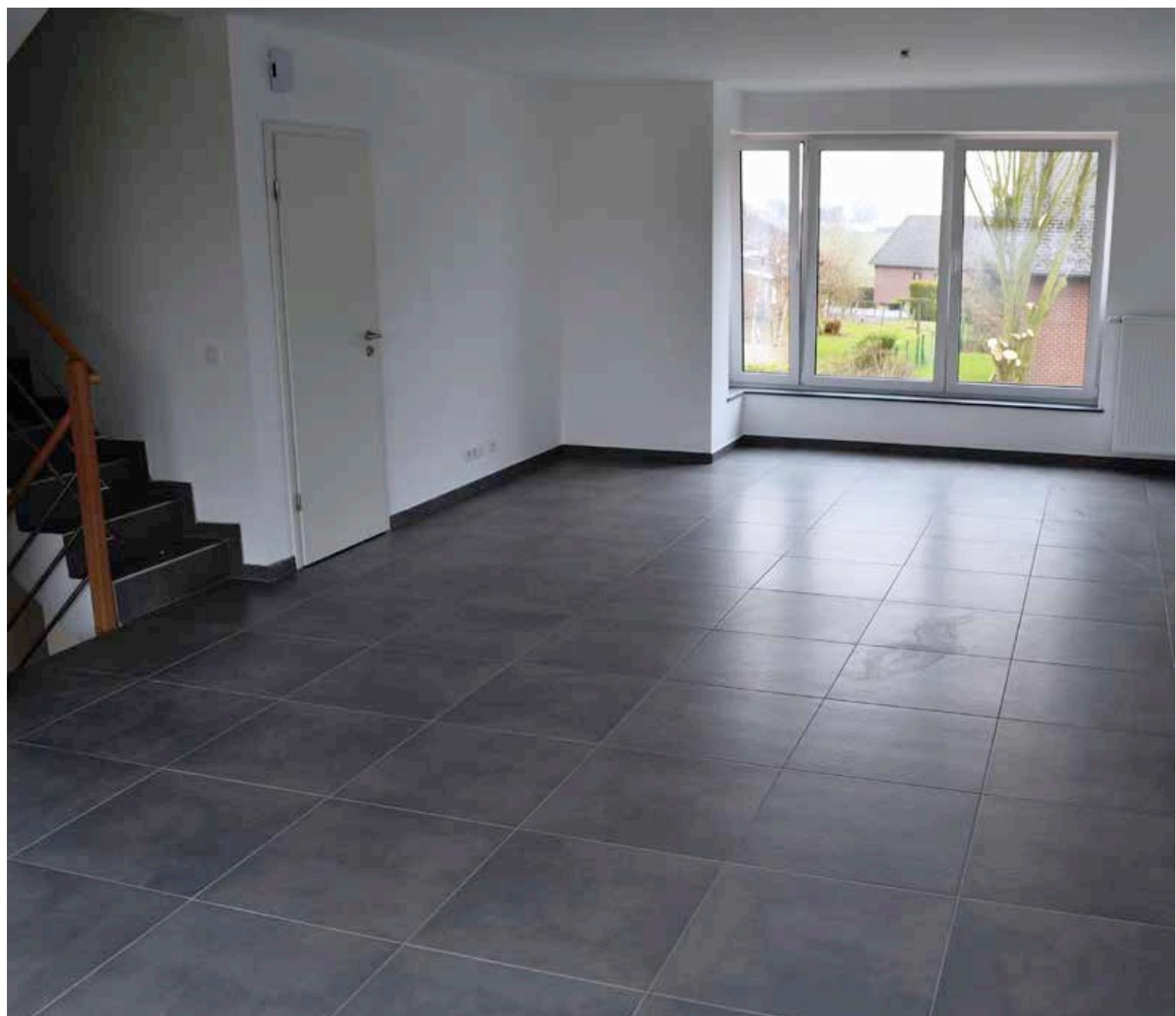
Herstal, le 27 avril 2015

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

# Comptes sociaux abrégés

## au 31/12/2014

### 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>                                 | <i>Codes</i> | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIFS IMMOBILISES</b>                    | 20/28        | <b>5.065</b>      | <b>4.721</b>      |
| I. FRAIS D'ETABLISSEMENT                     | 20           | -                 | -                 |
| II. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES            | 21           | -                 | -                 |
| III. IMMOBILISATIONS CORPORELLES             | 22/27        | 1.926             | 1.589             |
| A. Terrains et constructions                 | 22           | 1.915             | 1.571             |
| B. Installations, machines et outillage      | 23           | -                 | -                 |
| C. Mobilier et matériel roulant              | 24           | 11                | 18                |
| D. Location - financement                    | 25           | -                 | -                 |
| E. Autres immobilisations corporelles        | 26           | -                 | -                 |
| F. Immobilisations en cours                  | 27           | -                 | -                 |
| IV. IMMOBILISATIONS FINANCIERES              | 28           | 3.139             | 3.132             |
| <b>ACTIFS CIRCULANTS</b>                     | 29/58        | <b>2.514</b>      | <b>2.207</b>      |
| V. CREANCES A PLUS D'UN AN                   | 29           | -                 | -                 |
| A. Créances commerciales                     | 290          | -                 | -                 |
| B. Autres créances                           | 291          | -                 | -                 |
| VI. STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXECUTION | 3            | 1.806             | 1.991             |
| A. Stocks                                    | 30/36        | 1.806             | 1.991             |
| VII. CREANCES A UN AN AU PLUS                | 40/41        | 561               | 59                |
| A. Créances commerciales                     | 40           | 417               | 32                |
| B. Autres créances                           | 41           | 144               | 27                |
| VIII. PLACEMENTS DE TRESORERIE               | 50/53        | -                 | -                 |
| A. Actions propres                           | 50           | -                 | -                 |
| B. Autres placements                         | 51/53        | -                 | -                 |
| IX. VALEURS DISPONIBLES                      | 54/58        | 141               | 151               |
| X. COMPTES DE REGULARISATION                 | 490/1        | 6                 | 6                 |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                      | 20/58        | <b>7.579</b>      | <b>6.928</b>      |

En '000 d'euros

| <b>PASSIF</b>  | <i>Codes</i> | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>  |              |                   |                   |
| I. CAPITAL   | 10/15        | <b>4.132</b>      | <b>3.998</b>      |
| A. Capital souscrit  | 10           | 4.510             | 4.510             |
| B. Capital non appelé  | (-)          | 101               | -                 |
| II. PRIMES D'EMISSION  | 11           | 134               | 134               |
| III. PLUS-VALUES DE REEVALUATION   | 12           | 1.135             | 1.140             |
| IV. RESERVES   | 13           | 617               | 617               |
| A. Réserve légale  | 130          | 541               | 541               |
| B. Réserves indisponibles  | 131          | -                 | -                 |
| 1. pour actions propres  | 1310         | -                 | -                 |
| 2. autres  | 1311         | -                 | -                 |
| C. Réserves immunisées   | 132          | 76                | 76                |
| D. Réserves disponibles  | 133          | -                 | -                 |
| V. BENEFICE REPORTÉ  | 140          |                   |                   |
| PERTE REPORTÉE   | (-)          | 141               | -2.264            |
| VI. SUBSIDES EN CAPITAL  | 15           | -                 | -                 |
| <b>PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES</b>                                     | 16           | <b>1.706</b>      | <b>1.728</b>      |
| VII. PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES                                       |              |                   |                   |
| Provisions pour risques et charges                                       | 160/5        | 1.706             | 1.728             |
| Impôts différés  | 168          | -                 | -                 |
| <b>DETTES</b>  | 17/49        | <b>1.741</b>      | <b>1.202</b>      |
| VIII. DETTES A PLUS D'UN AN  | 17           | 50                | 50                |
| A. Dettes financières  | 170/4        | -                 | -                 |
| Etablissements de crédit, dettes de location – financement et assimilées | 172/3        | -                 | -                 |
| Autres emprunts  | 174/0        | -                 | -                 |
| B. Dettes commerciales   | 175          | -                 | -                 |
| C. Acomptes reçus sur commandes  | 176          | -                 | -                 |
| D. Autres dettes   | 178/9        | 50                | 50                |
| IX. DETTES A UN AN AU PLUS   | 42/48        | 1.690             | 1.151             |
| A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année                            | 42           | -                 | -                 |
| B. Dettes financières  | 43           | 800               | 250               |
| 1. Etablissements de crédit  | 430/8        | 500               | 250               |
| 2. Autres emprunts   | 439          | 300               | -                 |
| C. Dettes commerciales   | 44           | 163               | 144               |
| 1. Fournisseurs  | 440/4        | 163               | 144               |
| 2. Effets à payer  | 441          | -                 | -                 |
| D. Acomptes reçus sur commandes  | 46           | -                 | -                 |
| E. Dettes fiscales, salariales et sociales                               | 45           | 107               | 21                |
| 1. Impôts  | 450/3        | 93                | 10                |
| 2. Rémunérations et charges sociales                                     | 454/9        | 14                | 11                |
| F. Autres dettes   | 47/48        | 620               | 736               |
| X. COMPTES DE REGULARISATION   | 492/3        | 1                 | 1                 |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>   | 10/49        | <b>7.579</b>      | <b>6.928</b>      |

## COMPTE DE RESULTATS SOCIAUX SELON LES NORMES BELGES

| <i>En '000 d'euros</i>   | <i>Codes</i>  | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ventes et prestations</b>   | 70/74         | <b>886</b>        | <b>455</b>        |
| Chiffre d'affaires   | 70            | 581               | 119               |
| Autres produits d'exploitation   | 74            | 305               | 336               |
| <b>Coût des ventes et des prestations</b>  | (+)/(-) 60/64 | <b>918</b>        | <b>591</b>        |
| Approvisionnements et marchandises   | 60            | 475               | 81                |
| Achats   | 600/8         | -290              | 837               |
| Stocks : réduction (augmentation)  | (+)/(-) 609   | -185              | -756              |
| Services et biens divers   | 61            | 237               | 308               |
| Rémunérations, charges sociales et pensions  | (+)/(-) 62    | 100               | 99                |
| Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, immobilisations incorporelles et corporelles | 630           | 36                | 32                |
| Réduction de valeur s/stocks- commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales                      | 631/4         | -                 | -                 |
| Provisions pour risques et charges   | 635/7         | -                 | -1                |
| Autres charges d'exploitation  | 640/8         | 70                | 72                |
| <b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>   | (+)/(-) 9901  | <b>-32</b>        | <b>-136</b>       |
| <b>Produits financiers</b>   | <b>75</b>     | <b>176</b>        | <b>52</b>         |
| Produits des immobilisations financières/dividendes  | 750           | 52                | 52                |
| Produits des actifs circulants   | 751           | -                 | -                 |
| Autres produits financiers   | 752/9         | 124               | -                 |
| <b>Charges financières</b>   | (+)/(-) 65    | <b>-28</b>        | <b>-17</b>        |
| Charges des dettes   | 650           | -25               | -15               |
| Autres charges financières   | (+)/(-) 652/9 | -3                | -2                |
| <b>Bénéfice (perte) courant (e) avant impôts</b>   | (+)/(-) 9902  | <b>+116</b>       | <b>-101</b>       |
| <b>Produits exceptionnels</b>  | <b>76</b>     | -                 | -                 |
| Reprise de réductions de valeur sur immobilisations financières  | 761           | -                 | -                 |
| Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés   | 763           | -                 | -                 |
| <b>Charges exceptionnelles</b>   | (+)/(-) 66    | <b>+23</b>        | <b>+41</b>        |
| Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés  | 663           | -                 | -                 |
| Provisions pour risques et charges exceptionnels   | 662           | +23               | +41               |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>   | (+)/(-) 9903  | <b>+139</b>       | <b>-60</b>        |
| Impôts sur le résultat   | (-) (+) 67/77 | -                 | -                 |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>  | (+)/(-) 9904  | <b>+139</b>       | <b>-60</b>        |
| Prélèvements sur les réserves immunisées   | (+)           | 789               | -                 |
| Transferts aux réserves immunisées   | (-)           | 689               | -                 |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>   | (+)/(-) 9905  | <b>+139</b>       | <b>-60</b>        |

## AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

| <i>En '000 d'euros</i>                          | <i>Codes</i>     | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|---|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>A. BENEFICE A AFFECTER</b>                   | <b>70/69</b>     |                   |                   |
| PERTE A AFFECTER                                | (-) 69/70        | -2.264            | -2.399            |
| 1. Bénéfice de l'exercice à affecter            | 70/68            | +139              | -60               |
| Perte de l'exercice à affecter                  | (-) 68/70        |                   |                   |
| 2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent     | 790              |                   |                   |
| Perte reportée de l'exercice précédent          | (-) 690          | -2.403            | -2.339            |
| <b>B. PRELEVEMENTS SUR LES CAPITAUX PROPRES</b> | <b>791/2</b>     |                   |                   |
| 1. Sur le capital et les primes d'émission      | 791              |                   |                   |
| 2. Sur les réserves                             | 792              |                   |                   |
| <b>C. AFFECTATIONS AUX CAPITAUX PROPRES</b>     | <b>(-) 691/2</b> |                   | 4                 |
| 1. Au capital et aux primes d'émission          | 691              |                   |                   |
| 2. A la réserve légale                          | 6920             |                   |                   |
| 3. Aux autres réserves                          | 6921             |                   | 4                 |
| <b>D. RESULTAT A REPORTER</b>                   |                  |                   |                   |
| 1. Bénéfice à reporter                          | (-) 693          |                   |                   |
| 2. Perte à reporter                             | 793              | -2.264            | -2.403            |
| <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<br>Belgique<br>Tél : +32 (0) 4 358 69 44<br>Fax : + 32 (0) 4 358 23 83<br>Web : <a href="http://www.neufcour.com">www.neufcour.com</a><br>e-mail : <a href="mailto:info@neufcour.com">info@neufcour.com</a> |
| R.P.M.                                    | Liège (section 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,<br>administrateur délégué   |

## CALENDRIER FINANCIER

|               |   |
|---------------|---|
| 30 avril 2015 | Publication du rapport financier annuel 2014          |
| 15 juin 2015  | Assemblée générale ordinaire à 16 h                   |
| 28 août 2015  | Publication des résultats semestriels au 30 juin 2015 |
| 30 avril 2016 | Rapport financier annuel 2015                         |
| 13 juin 2016  | Assemblée générale ordinaire à 16 h                   |