

Rapport de gestion de la SA Compagnie Financière de Neufcour

COMPTES STATUTAIRES DE NEUFCOUR SELON LES NORMES BELGES - ANNEE 2014

1. Commentaires sur les activités

A. L'activité de la Compagnie Financière de Neufcour consiste à valoriser les terrains qui sont sa propriété. Les sites suivants font l'objet d'études et de projets d'urbanisation :

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 Wérisiter (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^{er} étage), des locaux inoccupés (rez-de-chaussée et 3^e étage) et un appartement aménagé et loué (2^e 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 m² 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 démolî 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 1er 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 DES XHAWIRS II DE HERVE/XHENDELESSE (site proche de la ligne de chemin de fer à grande vitesse)

Sur 8 parcelles appartenant à la SA Bouille, 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.

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. 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 Chênée (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.

Quoiqu'il en soit, le projet Haïsset-Piedroux suscite un vaste débat à la hauteur des enjeux de l'aménagement du site de Chênée.

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

Aux abords du site des Haïsses et des Piedroux, 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. Autres activités

- La Compagnie Financière de Neufcour a été choisie 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 Chênée comprend une petite série d'emplacements de parking loués. Les revenus sont toutefois anecdotiques.

2. 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 privilégie, plutôt que le seul dégagement de plus-values immobilières toujours hypothétiques, l'existence de revenus récurrents, sous la forme notamment de locations d'immeubles dont elle est propriétaire.

2. Inadéquation des projets et règles d'urbanisme contraignantes

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

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

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

3. Vieillissement et dégradation des immeubles

Un facteur aggrave le risque de dégradation économique : celui-là même lié au vieillissement des immeubles, 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'affaiblir 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.

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

4. Risque de solvabilité des tiers, clients et locataires

En ce qui concerne les locataires, le risque n'est pas élevé 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 pèsera certainement sur la stratégie d'investissement de la société. Les immeubles détenus par la société sont au cœur de la problématique en matière d'assainissement des sites charbonniers.

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

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

3. Evénements postérieurs à la clôture et perspectives

- 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.

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

- Le projet du site de Wéris à Romsée.
Les travaux d'assainissement se poursuivront tout au long de l'année 2015 et durant le 1er 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 Chênée.
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 Neufcour 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.

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

Parmi les circonstances importantes, il faut citer :

- les modifications législatives en matière urbanistiques, d'assainissement des sites, ...
- La situation économique favorable ou non à l'achat de biens immobiliers ;
- Les délais administratifs ;
- Le financement des importants investissements nécessaires à l'urbanisation des sites appartenant à la société.

5. Recherche et développement

La société ne procède à aucune recherche et à aucun développement sensu stricto.

6. Comptes statutaires selon les normes belges

Le total du bilan au 31/12/2014 est de 7.579 K€, soit une augmentation de 9 % par rapport au 31/12/2013 (6.929 K€).

6.1. BILAN

ACTIF

Les immobilisations corporelles connaissent une hausse importante passant de 1.589 K€ à 1.925 K€. La construction d'un nouveau hall industriel à Romsée entraîne cette hausse de 336 K€.

Le poste mobilier et matériel roulant (11 K€) diminue du fait de l'amortissement.

Les immobilisations financières (3.139 K€) reprennent les participations de Neufcour dans les sociétés Bouille (1.902 K€), Charbonnages de Gossen Kessales (15 K€), la créance sur Wérimmo Luxembourg (2.079 K€), et des cautions versées aux communes de Flémalle et Fléron (105 K€).

Les actifs circulants sont en augmentation et passent de 2.207 K€ en 2013 à 2.514 K€.

Les stocks diminuent (de 1.991 K€ à 1.806 K€) du fait de la vente des maisons à Herve-Xhendelesse.

Ils sont constitués des postes suivants :

- Paire de Romsée	261 K€
- Site des Piédroux-Haïsses à Chênée	843 K€
- Site du cimetière à Beyne-Heusay	2 K€
- Sites aux Xhawirs à Herve-Xhendelesse (dont 4 maisons)	700 K€

Les créances commerciales augmentent fortement. Neufcour a enregistré la vente de deux maisons au moment de la signature du compromis de vente ; de ce fait, les montants sont en créances jusqu'à leur enregistrement en compte, survenu lors de la signature de l'acte notarié.

Les autres créances (144 K€), en forte hausse, comprennent le montant versé en 2015, représentant le remboursement partiel de capital opéré par la SA des Charbonnages de Gossen-Kessales en liquidation.

Les valeurs disponibles s'élèvent à 141 K€, soit en légère diminution par rapport à 2013.

PASSIF

Les capitaux propres augmentent du fait du bénéfice enregistré. Celui-ci s'élève à 139 K€.

Les pertes reportées reviennent de 2.403 K€ à 2.264 K€. Les capitaux propres sont de 4.132 K€ (3.998 K€ au 31/12/2013).

Les provisions pour risques et charges diminuent par l'utilisation de la provision pour assainissement et l'utilisation de la reprise de la provision pour pension suite au décès de la pensionnaire bénéficiaire.

Les dettes augmentent fortement, passant de 1.202 K€ au 31/12/13 à 1.741 K€ au 31/12/14.

La construction des huit maisons et d'un hall industriel a nécessité l'appel à l'emprunt bancaire (500 K€) et auprès de la société des Charbonnages de Gossen-Kessales (en liquidation) (300 K€).

Les dettes vis-à-vis des fournisseurs sont en légère hausse (163 K€).

Les dettes fiscales, salariales et sociales sont en forte hausse (107 K€) suite à la TVA à payer sur la vente d'une des maisons, ainsi que la TVA non déductible sur la construction du hall.

Les autres dettes comprennent les dividendes d'exercices antérieurs non versés (115 K€) d'un prêt de la société Bouille (494 K€) et de divers (12 K€).

COMPTE DE RESULTATS

Le montant des produits d'exploitation pour l'année 2014 est de 883 K€ (455 K€ en 2013).

En plus du produit des locations habituelles, la société a vendu un terrain au Beau-Site à Chênée et trois maisons aux Xhawirs à Herve-Xhendelesse.

Le poste approvisionnement est en forte hausse (475 K€) du fait de la prise en charge des frais de construction et de vente des trois maisons.

Les frais généraux diminuent de façon significative de 308 K€ en 2013 à 238 K€ en 2014.

Les frais d'assainissement du site de Romsée, de formation, d'entretien, de chauffage, de justice, ... diminuent. Seuls les honoraires de comptabilité augmentent.

Les rémunérations et charges sociales sont stables (100 K€)

Les amortissements sont en légère hausse (37 K€) et les autres charges d'exploitation (précomptes immobiliers, TVA non déductibles,...) sont en légère baisse (70 K€).

La perte d'exploitation est de 32 K€ contre 136 K€ en 2013, ce qui est logique étant donné la combinaison entre le chiffre d'affaires plus élevé et les charges stables.

Les produits financiers s'élèvent à 176 K€ (52 K€ en 2013). Il comprennent le remboursement en capital opéré par la société des Charbonnages de Gossos-Kessales en liquidation (124 K€).

Les charges financières augmentent passant de 17 K€ en 2013 à 28 K€ en 2014. L'endettement de la société explique cette hausse.

Du fait de produits financiers plus importants, la Compagnie Financière de Neufcour termine l'année 2014 en affichant un bénéfice à affecter de 138 K€ contre une perte de 60 K€ en 2013.

6.2. JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DES REGLES DE CONTINUITE

Le bilan présente une perte reportée d'un montant de 2.264 K€ au 31 décembre 2014, la perte étant de 2.402 K€ au 31 décembre 2013. Conformément à l'article 96, 6° du C. Soc., le conseil d'administration justifie comme suit l'application des règles comptables de continuité : malgré cette perte reportée, les fonds propres restent largement positifs, ils s'élèvent à 4.132 K€.

La continuité de la société devrait pouvoir être assurée grâce à la vente future des lotissements. Il n'y a donc pas de raisons de modifier l'application des règles comptables de continuité.

6.3. INFORMATIONS DIVERSES

L'audit des comptes sociaux et consolidés est assuré par la SPRL Hault & Associés.

En 2014, la rémunération du mandat du commissaire s'est élevée à 11.000 € (HTVA) pour les missions d'audit, comme prévu par l'assemblée générale. Aucune rémunération pour des missions autres n'a été payée au commissaire.

7. COMITE D'AUDIT

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

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

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

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

La SPRL Management Science & Consulting remplit toutes les conditions fixées par le Code des sociétés pour être considérée comme un administrateur indépendant (notamment, elle ne détient aucune participation dans Neufcour, ni dans l'une ou l'autre de ses filiales, n'est

liée à Neufcour ni par des relations d'affaires, ni par des relations familiales ou autres). Elle n'exerce, par ailleurs, aucune fonction exécutive au sein de Neufcour.

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

Pour l'exercice 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.

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

La loi du 6 avril 2010, exécutée notamment par l'arrêté royal du 6 juin 2010, a rendu obligatoire l'élaboration d'une déclaration de gouvernement d'entreprise. Neufcour fait référence au Code belge de gouvernance de d'entreprise 2009, lequel peut être consulté gratuitement par téléchargement à l'adresse web :

<http://www.corporategovernancecommittee.be/library/documents/final%20code/CorporateGovFRCCode2009.pdf>.

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

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

9. Rapport de rémunération

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

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

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

La procédure est la suivante :

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

Ces montants ont été décidés lors de l'assemblée générale de 2007, sont ratifiés chaque année par celle-ci lors de l'approbation des comptes et n'ont plus varié depuis lors. 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. Aucun crédit ni avance n'est alloué aux administrateurs.

Les rémunérations annuelles (HTVA, le cas échéant) dues aux administrateurs pour l'exercice écoulé sont détaillées comme suit :

Nom de l'administrateur	Neufcour
Valloo Consult SPRL	43.000 €
SA Drassed (*)	2.500 €
Monsieur Noël Dessard	2.500 €
Monsieur Pierre Galand (*)	2.500 €
Socoges SA	2.500 €
Madame Nathalie Galand	5.000 €
Management Science Consulting SPRL	5.000 €

(*) 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.

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

Structure de l'actionnariat

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

	Nombre d'actions	% d'actions	% droits de vote
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
Total	366.060	100 %	

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

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