

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Conformément à l'article 25 des statuts de la société, les actionnaires sont invités à assister à l'assemblée générale ordinaire le **lundi 18 juin 2012 à 16 heures**, au siège social de la société avec l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

1. **Prise de connaissance du Rapport de Gestion** pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2011, combiné à la **Déclaration de gouvernement d'entreprise** de la société, établis par le Conseil d'Administration.
2. **Présentation du Rapport de Rémunération pour l'année 2011**
Proposition de décision : approbation du Rapport de Rémunération relatif à l'année 2011.
3. **Prise de connaissance des Rapports du Commissaire** pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2011.
4. **Présentation et approbation des comptes annuels et consolidés arrêtés au 31 décembre 2011** et affectation du résultat.
Proposition de décision : approbation des comptes annuels de l'exercice social arrêté au 31 décembre 2011.
5. **Décharge aux administrateurs**
Proposition de décision : décharge donnée, individuellement, aux membres du Conseil d'administration pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice écoulé.
6. **Décharge au Commissaire**
Proposition de décision : décharge donnée au Commissaire pour l'exercice de son mandat au cours de l'exercice écoulé.
7. **Renouvellement du mandat d'un administrateur**
Proposition de décision : renouveler le mandat d'administrateur exécutif, non indépendant, de la société Valloo Consult SPRL, représentée par M. Jacques Janssen pour une durée de 4 ans, le mandat venant à échéance à l'assemblée générale de 2016.

Conformément à l'article 26 des statuts, pour pouvoir assister à cette assemblée, les actionnaires titulaires de parts au porteur doivent, cinq jours francs au moins avant celle-ci, avoir effectué le dépôt de leurs titres au siège social ou aux sièges et agences de la BNP Paribas Fortis.

Conformément à la loi, les actionnaires titulaires d'actions nominatives ou dématérialisées doivent, au plus tard le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge), avoir procédé à l'enregistrement comptable de leurs titres, soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation. Six jours francs au moins avant l'assemblée, les actionnaires précités doivent avoir fait déposer au siège social ou aux sièges et agences de la BNP Paribas Fortis une attestation établie conformément à l'article 536 du Code des sociétés.

Conformément à l'article 28 des statuts et selon les modalités prévues par cet article, chaque actionnaire peut se faire représenter à l'AG par un mandataire lui-même actionnaire. Les procurations originales, établies conformément au modèle prescrit par la société doivent être remises au plus tard le 12 juin 2012 à la société. Les procurations peuvent également être envoyées par fax au n° 04/358 23 83 ou par courriel info@neufcour.com endéans le même délai, pour autant que les originaux signés soient remis au bureau de l'AG au plus tard avant le début de l'assemblée.

Tout actionnaire peut, jusqu'au vendredi 15 juin 2012, adresser par écrit à la société (soit par courrier à l'adresse du siège social, soit par courriel info@neufcour.com) toute question qu'il souhaite entendre posée lors de l'assemblée. Il y sera répondu lors de ladite assemblée, dans les limites légales.

Tout actionnaire possédant au moins 3 % des titres de la société peut porter des points complémentaires à l'ordre du jour ou émettre des propositions de résolution alternatives à celles proposées par le Conseil d'administration. Ces droits peuvent s'exercer jusqu'à quinze jours avant l'assemblée, compte tenu des délais de publication dans la presse de cet ordre du jour complété ou amendé, sous la réserve que l'actionnaire concerné respecte les formalités d'admission à l'assemblée générale.

Mise à disposition de documents

La présente convocation et les autres documents relatifs à cette Assemblée Générale Ordinaire, dont le rapport annuel et les formulaires de procuration, sont disponibles sur le site Internet de la société www.neufcour.com. Ils peuvent également être obtenus en écrivant à la Compagnie Financière de Neufcour, 26 rue Churchill, 4624 Romsée, à l'attention de Mme Thirion.

Le Conseil d'Administration

COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR

Société Anonyme
Rue Churchill, 26 – 4624 Romsée
RPM Liège – TVA : BE 0457 006 788

Nous vous rappelons que, conformément au Code des sociétés, personne ne peut assister ou se faire représenter à l'assemblée générale des actionnaires, s'il/elle n'est pas le/la véritable propriétaire des actions pour lesquelles il annonce vouloir prendre part au vote.

Afin de voter valablement et, le cas échéant, se faire représenter, le mandant doit se conformer à la loi et aux statuts. Conformément à l'article 28 des statuts et selon les modalités prévues par cet article, chaque actionnaire peut se faire représenter à l'AG par un mandataire lui-même actionnaire.

Conformément à l'article 26 des statuts, pour pouvoir assister à cette assemblée, les actionnaires titulaires de parts au porteur doivent, cinq jours francs au moins avant celle-ci, avoir effectué le dépôt de leurs titres au siège social ou aux sièges et agences de la BNP Paribas Fortis.

Les actionnaires titulaires d'actions nominatives ou dématérialisées doivent, au plus tard le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge), avoir procédé à l'enregistrement comptable de leurs titres, soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation. Six jours francs au moins avant l'assemblée, les actionnaires précités doivent avoir fait déposer au siège social ou aux sièges et agences de la BNP Paribas Fortis une attestation établie conformément à l'article 536 du Code des sociétés.

La présente procuration devra être déposée, au plus tard le mardi 12 juin 2012 au siège de la société ou être envoyées par fax au n° 04/358 23 83 ou par courriel info@neufcour.com.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 18 JUIIN 2012

PROCURATION

Le (La) soussigné (e)

Nom / Nom de la société, forme juridique:	
Prénom (s):	
Domicile / siège social :	

Titulaire de _____ actions au porteur
_____ actions nominatives
_____ actions dématérialisées ¹

agissant en qualité d'actionnaire de la société anonyme « Compagnie Financière de Neufcour » ayant son siège social à 4624 Romsée, rue Churchill, 26, immatriculée au Registre des Personnes Morales sous le n° BE0457.006.788, désigne, par la présente, en qualité de mandataire :

M
(nom, prénom, adresse)

¹ Merci de distinguer par type d'actions et/ou de biffer les mentions inutiles

COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR

Société Anonyme
Rue Churchill, 26 – 4624 Romsée
RPM Liège – TVA : BE 0457 006 788

Pour pouvoir assister à l'Assemblée, les personnes physiques agissant en qualité de mandataire doivent pouvoir justifier de leur identité et les représentants des personnes morales doivent joindre à la présente ou, en tout cas remettre au plus tard immédiatement avant le commencement de l'assemblée générale, les documents établissant leur qualité d'organe ou de mandataire spécial.

A qui il/elle donne tous pouvoirs aux fins de le/la représenter en tant qu'actionnaire lors de l'assemblée générale ordinaire de la S.A. Compagnie Financière de Neufcour qui se tiendra le **lundi 18 juin 2012 à 16 heures** au siège social de la société à 4624 Romsée, rue Churchill, 26.

Conformément à l'article 548 du Code des Sociétés, des instructions sont demandées pour l'exercice du droit de vote concernant les différents points figurant à l'ordre du jour. Le mandataire pourra exprimer librement sa voix concernant les points figurant à l'ordre du jour en l'absence d'instructions de l'actionnaire.

Le mandataire pourra prendre part à toutes délibérations, discussions, votes, résolutions, signer tous procès-verbaux ou liste de présence, il pourra assister à toutes assemblées subséquentes avec le même ordre du jour en cas d'ajournement ou prorogation, et en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution de son mandat.

Le mandataire votera au nom du (de la) soussigné (e) conformément aux instructions de vote indiquées ci-dessus. A défaut d'instructions de vote pour l'une ou l'autre proposition, le mandataire pourra voter dans le sens qu'il jugera opportun.

Ordre du jour et instructions de vote

1. **Rapport de Gestion** pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2011, combiné à la **Déclaration de gouvernement d'entreprise** de la société.

2. **Approbation du rapport de rémunération**

L'assemblée approuve le rapport de rémunération tel qu'il figure dans le rapport de gestion.

Instructions de vote :

OUI	NON	ABSTENTION
-----	-----	------------

3. **Rapports du Commissaire** pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2011.

4. **Approbation des comptes annuels au 31 décembre 2011 et affectation du résultat**

L'assemblée approuve les comptes annuels au 31 décembre 2011 et l'affectation du résultat.

Instructions de vote :

OUI	NON	ABSTENTION
-----	-----	------------

5. **Communication des comptes consolidés au 31 décembre 2011**

COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR

Société Anonyme
Rue Churchill, 26 – 4624 Romsée
RPM Liège – TVA : BE 0457 006 788

6. Décharge aux administrateurs

Par votes séparés, l'assemblée donne décharge à chacun des administrateurs :

- Valloo Consult SPRL, représentée par M. Jacques Janssen

Instructions de vote :

OUI	NON	ABSTENTION
-----	-----	------------

- Drassed SA, représentée par M. Noël Dessard

Instructions de vote :

OUI	NON	ABSTENTION
-----	-----	------------

- Monsieur Pierre Galand

Instructions de vote :

OUI	NON	ABSTENTION
-----	-----	------------

- Madame Nathalie Galand

Instructions de vote :

OUI	NON	ABSTENTION
-----	-----	------------

- Management Science Consulting SPRL, représentée par M. Thierry Houben

Instructions de vote :

OUI	NON	ABSTENTION
-----	-----	------------

7. Décharge au Commissaire

L'assemblée donne décharge au Commissaire, la SPRL Hault, Nicolet & Co, représentée par M. Ph. Hault.

Instructions de vote :

OUI	NON	ABSTENTION
-----	-----	------------

8. Renouvellement du mandat d'un administrateur

L'assemblée approuve le renouvellement du mandat d'administrateur exécutif, non indépendant, de la société Valloo Consult SPRL, représentée par M. Jacques Janssen pour une durée de 4 ans, le mandat venant à échéance à l'assemblée générale de 2016.

Instructions de vote :

OUI	NON	ABSTENTION
-----	-----	------------

Fait à, le2012

Signature(s) précédée(s) de la
mention manuscrite « bon pour pouvoir »

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE LUNDI 18 JUIN 2012 à 16 HEURES, AU SIEGE SOCIAL

La séance est ouverte à 16 heures sous la présidence de Monsieur Jacques Janssen, Président du Conseil d'administration.

Monsieur le Président désigne comme secrétaire Monsieur Thierry Houben.

L'assemblée désigne comme scrutateurs Messieurs Mirzan et Saunier, qui acceptent.

La liste de présences signée par les actionnaires ou par leurs mandataires mentionne que 20 actionnaires, possédant 212.824 parts sociales s.d.v. sur les 366.060 parts sociales constituant le capital social, sont présents ou représentés, soit 58,14 %.

Monsieur le Président expose que les convocations ont été publiées :

- dans L'Echo du vendredi 18 mai 2012
- dans le Moniteur belge du vendredi 18 mai 2012
- sur le site Internet de la société le mardi 15 mai 2012.

Les convocations ont été envoyées aux actionnaires en nom le 15 mai 2012 par courriers ordinaires et/ou recommandés, accompagnées des documents dont la loi exige la communication.

Avant d'aborder ledit ordre du jour, Monsieur le Président demande d'accepter la présence à cette assemblée de Maître Robijns, le conseil de la société, ainsi que de Madame Thirion, secrétaire de Neufcour.

L'assemblée prend acte que Monsieur Xavier Duquenne déclare avoir déposé, en son nom, 21.021 titres appartenant à la S.A. Soter, dont il dit être créancier gagiste. Le droit de vote est, selon la convention produite, maintenu dans le chef du débiteur gagiste.

De même, l'assemblée prend acte que la S.A. Ascott Investissements déclare avoir déposé, en son nom, 2.350 titres appartenant à la S.A. Soter, dont elle dit être créancière gagiste. Selon la convention produite, le droit de vote est maintenu dans le chef de la S.A. Soter.

Les procurations ont été examinées par les scrutateurs et aucune difficulté n'a été soulevée par ceux-ci.

En conséquence, Monsieur le Président déclare l'assemblée valablement constituée pour délibérer sur l'ordre du jour.

L'ordre du jour est abordé :

1. Rapport de gestion du conseil d'administration sur l'exercice social 2011 et déclaration de gouvernement d'entreprise

Le Président demande à l'assemblée de le dispenser de la lecture intégrale du rapport de gestion et propose de remplacer cette lecture par un commentaire. Au cours de cet exposé, il répondra aux questions écrites posées par les sociétés Rhode Invest et Magepro, dont copie figure en annexe de ce P-V.

Il rappelle les sites qui constituent le patrimoine de la Compagnie Financière de Neufcour et de ses filiales en indiquant les actions menées pour les valoriser :

- a) LE TERRAIN DE ROMSEE est l'ancien site du charbonnage de Wérister sur la commune de Fléron (environ 12 hectares). Il comprend :
- un bâtiment à usage de bureaux qui est le siège social de la société ;
 - des halls industriels, occupés par des industries et par un karting.
 - un terrain de 9 hectares.

Un projet d'assainissement du site a été envoyé au Département du sol et des déchets du Service Public de Wallonie le 30 décembre 2010. Pour préparer le projet, de nombreux forages ont été réalisés sur le site de l'ancien charbonnage de la paire de Romsée. Les forages ont été réalisés sur une période de plusieurs années, les derniers en avril 2011.

Si le dossier était toujours à l'examen au moment de la rédaction du rapport financier annuel, la décision positive est parvenue à Neufcour et a fait l'objet d'un communiqué, le 7 mai 2012. Le sol devra faire l'objet d'une dépollution importante.

Dans la zone nord, il faudra retirer des citernes et excaver les taches de pollution présentant des concentrations supérieures aux valeurs seuils relatives au HCOV (dichlorométhane et trichlorométhane) et maintenir ou placer une couverture-sol.

Pour la zone sud, il faudra excaver les remblais jusqu'au sol originel, éliminer les taches et assécher la nappe des remblais. Les experts ont constaté des concentrations en BTEX (benzène), huiles minérales, HAP (hydrocarbure), HCOV mais sous les valeurs-seuils.

Les solutions sont de deux ordres :

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

L'estimation porte sur 85.000 m³.

C'est en se référant à ces travaux d'études du sol (réalisés par la société Siterem, qui jouit d'une excellente réputation en la matière) qu'une provision a été constituée en 2009 (année de l'entrée en vigueur du « décret sol »), d'un montant de 2.130.000 €. La provision a diminué depuis lors, du fait de la réalisation de certains travaux ponctuels sur le site. A ce jour, les estimations des travaux de dépollution paraissent suffisantes. Ceux-ci doivent débuter dans les 12 mois à dater de l'approbation du projet et se terminer dans les 36 mois.

Question n° 3 de Magepro :

« Pouvez-vous justifier le montant de la provision destinée à l'assainissement des sols ? Celle-ci n'est guère documentée.

ii. Les actionnaires ont reçu très peu d'informations et de documents quant aux rapports d'analyse des sols. Le montant provisionné représente néanmoins près de la moitié des fonds propres (plus de 2.000.000 EUR). Nous demandons la communication, à tout le moins, d'un tableau reprenant les parcelles impliquées, le type et niveau de substances toxiques ainsi que le coût de l'assainissement. »

Réponse : La problématique de la provision pour dépollution a été longuement débattue lors de l'assemblée générale de 2010. Le Président invite l'auteur de la question à se référer au procès-verbal de ladite assemblée. Pour rappel, les comptes 2009 ont été approuvés et attestés par le Commissaire. Les éléments communiqués ci-avant permettent de compléter l'information donnée à l'époque et suffisent à apprécier la situation.

Un rapport urbanistique et environnemental (RUE) qui permettra de définir une destination à la zone d'aménagement communal concerté (ZACC) devra être élaboré. Des réunions avec les responsables communaux ont déjà eu lieu.

L'hiver très froid et rude a eu comme conséquence d'entraîner beaucoup de dégâts aux halls situés sur le site de Romsée : problème de gel des conduites d'eau et problème de toitures et d'infiltration d'eau. Pour conserver les locations, des frais relativement importants sont à engager. La réflexion s'impose sur l'opportunité de tels frais.

Le renouvellement du bail pour l'exploitation du karting a été signé en mai 2012. Ce bail engendre des rentrées locatives non négligeables.

b) LE SITE DES XHAWIRS II A HERVE/XHENDELESSE

Il se trouve à proximité de la ligne ferroviaire à grande vitesse Liège-Aachen. Il est en zone d'habitat. Un projet de lotissement de 23 parcelles a été présenté et le permis de lotir a été délivré en avril 2011. Les travaux d'aménagement ont débuté en septembre et sont aujourd'hui terminés. La réception définitive a eu lieu il y a quelques jours. Onze lots sont vendus ou réservés, huit lots sont réservés à Neufcour qui y construira deux bâtiments de quatre habitations. Quatre parcelles restent à vendre.

c) LE SITE DES XHAWIRS III (SITE DES HALLES) A HERVE/XHENDELESSE classé en zone d'habitat comprend :

Un terrain à rue de 160 m de façade sur lequel ont été érigées 13 maisons individuelles par un constructeur avec qui la SA Bouille a signé un contrat de type RDA (Renonciation au Droit d'Accession) (4.546 m²). 9 terrains ont été vendus en 2010 et 4 terrains en 2011. Le lotissement est donc terminé. Le chiffre d'affaires a été de 401.000 €, la valeur historique était de 122.000 €. Tenant compte des commissions, des frais d'égouttage, le résultat net est de 215.000 €, 53.5% du prix de vente. La valeur d'expertise se situait entre 298.000 € et 390.000 €.

A l'arrière de ce terrain aménagé, il y a une zone de 2 hectares en forte déclivité qu'il serait possible d'aménager, pour une habitation importante par exemple. Des accès à ce terrain ont été préservés, mais aucun projet de valorisation n'a été dressé à ce stade.

d) LE SITE DES XHAWIRS IV A HERVE/XHENDELESSE

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

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

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

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

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

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

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

Le dossier définira mieux le caractère physico-chimique des déchets et l'efficacité des barrières de traitement des écoulements sera confirmée. Nous nous heurtons à une forte opposition des riverains et des édiles communales et ce à la veille d'élections communales.

e) LE SITE DU CIMETIERE A BEYNE-HEUSAY

Classé en zone d'habitat, sa superficie est de 6.914 m². Aucune démarche administrative n'a été entamée pour l'instant en vue de sa valorisation.

f) LE SITE DE HOMVENT A BEYNE-HEUSAY.

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

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

Une problématique relevant davantage de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire a été soulevée. Celle-ci a été prise en compte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En 2011, Neufcour a multiplié les contacts avec des responsables locaux, avec des responsables des voiries et du trafic, des urbanistes et des paysagistes.

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

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

Cette bâtisse étant à vendre, Neufcour l'a achetée pour en aménager une partie et en conserver la partie « bâtiment historique ». Il s'agit du plus vieux bâtiment existant à Chênée. La surface achetée est de 9.400 m².

L'acquisition de ce site (410.000 €) permettra, après démolition d'une partie des bâtiments, la construction d'une route d'accès direct au site plutôt que d'aménager la ruelle existante qui aurait dû être aménagée à grand frais sans possibilité de lotir ses abords et donc sans rentabilité. D'après des estimations faites avant l'achat, pour l'investissement de 514.000€ (achat, démolition et réparation), le montant épargné sur la voirie, le chiffre d'affaires engendré par la vente des terrains serait de 1.024.000€.

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

De plus, Neufcour a lancé en février 2012 le volet participatif avec les habitants, les commerçants, les acteurs économiques et culturels de Chênée. La dernière réunion de ce processus s'est tenue le mercredi 12/6/12 et y a été présenté un projet, qui n'engage évidemment pas Neufcour, mais qui est le fruit de toutes les discussions de ces réunions citoyennes.

h) LE LOTISSEMENT DU BEAU-SITE

Il comprenait 29 parcelles dont 25 sont vendues, une l'a été en 2011. Il reste 4 parcelles à vendre, dont 3 le seront probablement cette année et la dernière fait l'objet actuellement de tractations.

M. Duquenne demande que l'on précise pour quels montants les dernières parcelles figurent au bilan de Neufcour.

L'énoncé des projets en cours explicite les risques et les incertitudes liés à ceux-ci :

- l'inadéquation des projets avec les règles d'urbanisme
- Le vieillissement et la dégradation des immeubles existants qu'occupe la société et qu'elle loue.
- L'état du sol et les obligations légales en la matière (décret-sol)
- La dégradation de l'économie

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES

Pour rappel, il s'agit des comptes consolidés de trois sociétés, Neufcour, Bouille et Werimmo et de l'intégration des résultats du Charbonnage du Gosson-Kessales (mise en équivalence). Les comptes des sociétés Bouille, Werimmo et du Gosson ne sont pas présentés en détail à cette assemblée.

Question Magepro :

« Questions relatives aux administrateurs et à l'actionariat

Les comptes de la filiale 100% BOUILLE ne sont pas communiqués mais simplement incorporés en consolidation sans autre précision. Les actionnaires ne disposent pas de l'information nécessaire pour prendre position sur l'approbation des comptes.

Pourriez-vous communiquer de toute urgence les comptes de la filiale BOUILLE ainsi que ceux de GOSSON-KESSALES dans laquelle NEUFCOUR détient 31,51 % de participation ? »

Réponse : Les comptes de la S.A. Bouille ont été arrêtés par le CA de celle-ci et approuvés en assemblée générale.

Ils n'ont pas à être présentés aux actionnaires de Neufcour, puisque seuls les comptes annuels statutaires de celle-ci sont soumis aux votes des actionnaires, conformément à la loi. Il en est, a fortiori, de même en ce qui concerne la S.A. Charbonnages de Gosson-Kessales, dont les comptes sont mis en équivalence. Etant en liquidation, cette société n'a pas à soumettre ses comptes à l'approbation de ses associés.

Les comptes consolidés doivent être présentés et commentés, mais ne doivent pas être approuvés par les actionnaires de Neufcour.

Pour ces motifs, le conseil d'administration de Neufcour ne voit pas de raison de faire droit à la demande de communication des comptes des sociétés précitées. Ils sont, en tout état de cause, disponibles gratuitement sur le site internet de la BNB.

En ce qui concerne la S.A. Bouille, le Président rappelle qu'elle est dotée d'un commissaire, qui a attesté les comptes sans réserve.

Seuls les comptes statutaires de Neufcour sont soumis au vote des actionnaires. Le Président ne souhaite pas communiquer en assemblée générale les comptes statutaires de Bouille, ce point ne figurant pas à l'ordre du jour et n'ayant pas à l'être.

I. Le compte de résultat consolidé

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

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

Les locations augmentent de 5,6 %, du fait de l'indexation de certains loyers et de nouvelles locations de garages sur le site du Père Lejeune à Chênée. Il n'y a pas de vide locatif.

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

Charges opérationnelles

Question Magepro : « *Comment passez-vous en écriture comptable les différentes étapes d'un lotissement* ».

Réponse : Tous les travaux, études et développement sont portés en stock et attribué à chaque lotissement prévu. La méthode comptable d'évaluation est la valeur des coûts.

Pour les frais liés aux travaux, les sorties du stock se font à la valeur moyenne calculée en m².

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

Le bénéfice final est acté après la vente du dernier terrain.

Achat de biens et services

Les frais pris en charge en 2010 étaient beaucoup plus élevés que ceux engagés en 2011 du fait des travaux de construction des maisons de la rue Elva vendues en 2010.

Une partie importante des frais engagés pour valoriser les terrains des Haïsses et des Piedroux et a été inscrite en stocks soit 557.000 € dont 410.000 € d'achat de l'immeuble « Père Lejeune ».

Les frais généraux, les frais de personnels restent stables. 137.000€

Frais dus à la cotation de la société		
Frais de comptabilité et de consolidation	55	43
Frais de contrôle légal des comptes	13	13
Coût de la cotation	8	9
	76	65

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

Détail des diverses charges opérationnelles

Les charges opérationnelles de 135.000 € comprennent les amortissements sur les immobilisations corporelles, 64.000 € et les taxes telles les précomptes, la TVA pour 72.000 €.

Résultat opérationnel non courant

Il est constitué de la plus value de 7.000 € réalisée sur la vente d'une voiture.

Résultat financier

Les intérêts sur placement de trésorerie et les intérêts versés par les liquidateurs de Werilux s'élèvent à 108.000 €. L'an dernier la vente des titres Wérister avait permis d'enregistrer 112.000 € de produit.

Il y a 6.000 € de charges financières.

Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence

Au 31 décembre 2011, la participation de Neufcour dans la SA Gosson Kessales en liquidation s'élève à 31,51 %. La quote-part de la SA Gosson Kessales en liquidation dans les résultat est de 79 K€.

Dans le cadre de la consolidation, il a été décidé de tenir compte d'une provision d'impôts différés pour pallier à l'impôt non payé au cours de la liquidation. Il a été tenu compte de l'impôt latent de liquidation de 282.830 €.

Les autres produits non-opérationnels sont constitués d'un complément perçu pour le coupon n° 8 de 5.000€.

Question de Rhode Invest : « Où en est le reliquat du coupon n°9 de la Compagnie Financière de Wérister ? Quel moyen Neufcour compte t'elle pour obtenir le solde annoncé de ce coupon ? »

Réponse : Le prospectus publié par la société Amantelia Invest lors de l'OPA sur Wérister stipule un complément de prix éventuel au profit des actionnaires de Wérister, dont Neufcour faisait partie.

Ce complément de prix conditionnel est payable sur production du coupon n° 9 attaché aux titres au porteur de Wérister. Il est calculé en fonction de différents actifs jugés non stratégiques, que les « actionnaires de référence » de Wérister se sont engagés à racheter.

Pour rappel, les actionnaires de référence de Wérister sont les sociétés Ascott Investissements et Soter, contrôlées par Monsieur Xavier Duquenne, ainsi que ce dernier, à titre personnel.

Le prospectus précise qu'une offre ferme de rachat de titres Fortis Banque a été émise par les actionnaires de référence. Sur cette base, Wérister (propriétaire des titres visés) a assigné les offrants en paiement du prix de cession.

La procédure au fond est pendante, de sorte que nous ne savons ni si les actionnaires de référence seront condamnés à payer, ni s'ils seront en mesure de s'exécuter.

A ce stade, les coupons n° 9 sont valorisés à 0, dans les comptes de Neufcour, vu cette incertitude.

Le conseil de Wérister semble confiant quant à l'issue de la procédure. Reste évidemment une inconnue de taille, à savoir la solvabilité effective des débiteurs.

Neufcour a cédé ses titres Wérister à Amantelia Invest dans le cadre de l'OPA. Elle est donc liée par les termes du prospectus.

Neufcour considère que Amantelia Invest n'a souscrit, à son égard, qu'une obligation de moyen. Elle doit tout mettre en œuvre pour obtenir des actionnaires de référence qu'ils s'exécutent.

Cependant, Neufcour ne dispose d'aucun droit direct à l'égard des actionnaires de référence. Il n'y a donc aucune action à entreprendre, en l'état actuel des choses.

Le dernier communiqué de Wérister, datant du 30 novembre 2010, précise que toute somme obtenue des actionnaires de référence avant le 14 octobre 2012 sera versée aux titulaires d'actions Wérister, euro pour euro (sous déduction des frais de poursuite et de récupération). L'incertitude relève donc tant de l'issue de la procédure judiciaire que de la solvabilité des débiteurs et du timing d'exécution de la décision.

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

Le résultat net consolidé est de 68.000 €, il était de 334.000 € le 31 décembre 2010.

2.3. Résultat net par action	0,19 €	0,92 €
------------------------------	--------	--------

II. LA SITUATION FINANCIERE

a) A l'actif

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

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

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés au coût historique.

Les immeubles de placement reviennent de 2.734.000 € en 2010 à 2.582.000 € en 2011 en raison de l'impact de ventes et des amortissements.

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. En fait, lorsque nous recevons le permis de bâtir.

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.

En ce qui concerne la notion de « coût historique », pour Neufcour les coûts sont historiques puisque Neufcour a repris les chiffres provenant de Wérister, en 1995, lors de la scission. De plus, le coût historique d'un bien peut comprendre la réévaluation de ce bien, établie sur base d'un référentiel comptable antérieur à la date de transition des IFRS (voir IFRS 1/16 à 19).

La valeur des immeubles de placement de Wérimmo Luxembourg avait été évaluée par un expert indépendant en date du 3 février 2005 à un montant de 1.104 K€. M. Duquenne estime que les immeubles de Diekirch ne doivent pas être reprise au coût historique mais en juste valeur.

M. Hault répond que ce sont les règles d'évaluation arrêtées par le Conseil d'administration de Neufcour.

Participation mise en équivalence

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

Question Magepro : « S.A. des Charbonnages de GOSSON-KESSALES :

Nous constatons que tous les liquidateurs de GOSSON- KESSALES sont directement ou indirectement liés au Conseil d'Administration de NEUFCOUR.

Pourriez-vous préciser les éventuels montants qu'ils touchent comme liquidateurs de GOSSON-KESSALES ?

Pourriez-vous nous expliquer pourquoi NEUFCOUR qui dispose du même actif bilan que GOSSON-KESSALES semble être quasi inactive car elle réalise un chiffre d'affaires cinq fois moins important que celui de GOSSON-KESSALES ?

De surcroît, le personnel est réduit à 0,4 temps plein, ce qui est peu en comparaison avec NEUFCOUR qui a plus de frais généraux et de personnels. Pourriez-vous justifier cela ? N'y aurait-il pas des transferts non rémunérés opérés au détriment de NEUFCOUR ? »

Réponse : Le Président laisse à l'auteur de la question la responsabilité de son propos. Il ne voit pas ce qui permet d'affirmer, d'emblée, que « tous les liquidateurs de Gosson Kessales sont directement ou indirectement liés au Conseil d'administration de Neufcour ».

Cette affirmation a certes été avancée par un actionnaire dans le cadre d'une procédure judiciaire, mais il n'a pas été suivi par le Tribunal.

Si les liquidateurs de la S.A. Charbonnages De Gosson Kessales sont rémunérés, cette information n'a pas à être présentée ou discutée lors de la présente assemblée.

L'auteur de la question peut évidemment interroger personnellement lesdits liquidateurs. Ils lui répondront s'ils le souhaitent.

Cela étant, le Président s'interroge sur la pertinence de ces questions, au regard de l'ordre du jour de l'assemblée.

Neufcour et Gosson-Kessales ont certes un passé similaire, mais le timing de leur activité diffère. La comparaison n'est pas possible au temps t.

Il n'y a évidemment aucun transfert indu entre Neufcour et la société Gosson Kessales.

Autres immobilisations financières

En 2010, les autres immobilisations financières comprennent : 15 K€, caution de Gosson et 100 K€, caution de la Commune de Flémalle

En 2011, la caution de Gosson a été remboursée. Seule subsiste la caution de la Commune de Flémalle.

Stocks

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

La quote-part des frais d'infrastructure pour les 4 parcelles restantes du Beau Site est de +/- 23.000 €. Elle ne comprend pas la valeur des terrains proprement dits.

Clients et autres débiteurs courants

La forte diminution des créances, celles-ci reviennent de 802.000 € à 145.000 €, est due à l'absence de promesse de vente signée en fin d'exercice et au remboursement de la créance Wérilux qui avait été enregistrée à la suite d'un paiement indu réalisé par Neufcour en lieu et place de Wérilux SA. Cette créance datait de 2002.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie, 1.300.000 € s'améliore encore et ce malgré les achats réalisés sur fonds propres de la propriété du « Père Lejeune » à Chênée, d'une voiture et l'enregistrement des frais dans le projet des Haïsses-Piedroux. Les dépôts bancaires produisent peu d'intérêts.

Les liquidités engrangées permettront une meilleure valorisation du patrimoine de Neufcour et la réalisation de son objet social.

b) Au passif

Réserves

Les réserves passent de 173 K€ à 261 K€ du fait du résultat positif de l'année.

Provisions non courantes

Il s'agit d'une provision pour pension de 15 K€.

Le projet d'assainissement pour le site de Wérister à Romsée a été accepté.

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

Il a été décidé d'acter une provision pour l'assainissement du site de Wérister de 2.130 K€, en 2009, année de l'entrée en vigueur du décret « sol ». Quelques travaux ont été effectués : nettoyage en 2010 de l'arrière du site, le long du RAVEl et des sondages supplémentaires en 2011.

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

III. DONNEES SUR LES EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE DE L'ANNEE

1. Le projet d'assainissement de la paire de Romsée a été accepté en mai 2012.

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

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

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

3. La vente des parcelles du site des Xhawirs à Xhendelesse a débuté. La réception des travaux a eu lieu.

4. Le bail du Karting a été reporté jusqu'en 2021.

Quelques questions supplémentaires ont été posées par la société Magepro :

« Questions relatives à l'actionnariat de NEUFCOUR :

Depuis de nombreuses années les actionnaires ne perçoivent plus aucune rémunération. Or, les liquidités accumulées pourraient aisément remonter vers l'actionnariat sous la forme d'une réduction de capital. Pouvez-vous expliquer cette situation. »

Réponse : Une réduction de capital priverait Neufcour des liquidités nécessaires pour la valorisation de son patrimoine et la réalisation des lotissements.

Le Président souligne qu'aucun actionnaire n'a jamais demandé que soit ajouté à l'ordre du jour le vote sur une réduction de capital éventuelle. Pour rappel, il faut en principe une majorité spéciale pour voter une réduction de capital, puisqu'il s'agit d'une modification des statuts.

Le Conseil d'administration estime, pour sa part, que cela n'est pas opportun.

« Pourquoi la S.A. SOTER, plus gros actionnaire de la S.A. NEUFCOUR, n'est-elle pas représentée au Conseil d'Administration ?

Quelle est la structure réelle de l'actionnariat ? Trois sociétés sont reprises à la p. 15 du rapport annuel 2011. Quelles sont les personnes derrière ces trois sociétés ? »

Réponse : Il faut poser la question à la S.A. Soter. Elle n'a jamais posé sa candidature et son représentant permanent a démissionné en 2006, lorsqu'il représentait une société liée, la S.A. Ascott Investissements. En 2008, Soter et Ascott Investissements ont fait ajouter, à l'ordre du jour, la nomination de nouveaux administrateurs. Ceux-ci n'ont pas soutenu leur candidature et ils n'ont pas été nommés par l'assemblée.

La structure de l'actionnariat se déduit de la simple lecture des déclarations de transparence reçues par Neufcour, du moins pour ce qui concerne les actionnaires significatifs (+ de 5 % des voix). Ces déclarations sont reprises en p. 15 du rapport financier annuel, que l'auteur de la question a manifestement lues. Il y a 5 sociétés reprises en page 15 du rapport et non 3.

« Pouvez-vous justifier certaines incohérences de la comptabilité.

La valeur de l'actif net permet d'évaluer la valeur des actions à 13,5 EUR /action.

Or, il n'y a aucun endettement.

La trésorerie équivaut à 3,55 EUR 1 action, sans compter la quote-part de la trésorerie de GOSSON-KESSALES.

Existence d'une plus-value latente :

La moyenne des 3 experts immobiliers: 8.178.000 EUR (p.20) Valeur d'actif net (amortissement déduit) : 2.582.000 EUR

Plus-value latente = 8.178.000- 2.582.000= 5.596.000 EUR soit 15 EUR par action

En cas de vente de tout le parc immobilier l'action vaudrait théoriquement 13,5 + 15 = 28,5 EUR, soit près de 1000% p/r au cours de bourse le plus bas de l'année.

Le cours de bourse moyen était de 8 EUR en 2011 et un plus bas de 3 euros en 2012 soit moins que la trésorerie nette.

Si la S.A. NEUFCOUR décidait de faire une réduction de capital, elle pourrait distribuer 3 EUR par action soit le cours de bourse.

Pourriez-vous nous dire quelles sont les perspectives d'évolution des prix des terrains dans la région liégeoise? »

Réponse : Le Président ne voit aucune « incohérence comptable » dans les exemples repris par l'auteur de la question, laquelle est mal libellée.

Le cours de bourse de Neufcour est peu représentatif, puisqu'il y a peu d'échanges.

Le Conseil d'administration estime n'avoir pas d'autre commentaire à formuler au regard de l'adéquation ou non du cours de bourse par rapport aux avoirs de Neufcour.

Les exemples de cours boursiers non représentatifs sont légion.

Cela étant, le calcul de l'auteur de la question est manifestement erroné, puisqu'il ne tient aucun compte des contingences liées à la valorisation du patrimoine.

En effet, la vente de « tout le parc immobilier » est évidemment impossible à envisager dans l'immédiat et en un seul bloc, du moins à un prix décent. La valorisation des avoirs immobiliers implique la réalisation de travaux d'investissement parfois très conséquents (raison pour laquelle NEUFCOUR conserve sa trésorerie) et implique des délais de réalisation parfois très longs.

Or, les coûts fixes (notamment liés à la cotation en bourse) sont élevés.

2. Rapport de rémunération pour l'année 2011

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.

Ces rémunérations sont :

pour la Compagnie Financière de Neufcour SA : 5.000 €/an
pour Bouille SA : 4.000 €/an
pour Wérimmo Luxembourg SA : -

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, en ce qui concerne en Neufcour, lors de l'assemblée générale de 2007 et n'ont plus varié depuis lors.

M. Duquenne s'étonne qu'on publie ces informations concernant Bouille pour la première fois en 2012.

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.

Question Magepro : « Question relative aux mandats de la société BOUILLE, filiale à 100% de la S.A. NEUFCOUR : Dans le rapport 2010, il apparaît que les administrateurs sont désormais aussi rémunérés dans la filiale BOUILLE. Pourquoi a-t-on décidé de les rémunérer alors que cela n'était pas le cas en 2010?

Quel organe a pris la décision de les rémunérer et à quelle date ?

A l'exception de la S.A. NEUFCOUR, chacun des administrateurs perçoit des émoluments d'un montant de 4.000 EUR à charge de la filiale BOUILLE. Pouvez-vous expliquer pourquoi la S.A. NEUFCOUR perçoit 40.000 EUR ? Est-ce M. Pierre Galand qui est le bénéficiaire de ces émoluments?

Réponse Sans doute faut-il lire « rapport 2011 » ? La rémunération des administrateurs de la S.A. Bouille n'a pas à être débattue lors de l'assemblée générale de Neufcour. Elle est décidée, chaque année, à l'assemblée de Bouille.

La rémunération que perçoit Neufcour (cette rémunération figure dans les comptes statutaires de cette dernière, raison pour laquelle une réponse complète est donnée) correspond aux tâches administratives accomplies par Neufcour au profit de Bouille. Cette situation a déjà été contrôlée par l'administration fiscale, sans commentaire particulier de sa part.

Il convient de noter que les rémunérations accordées par la S.A. Bouille apparaissent pour la première fois dans le rapport financier annuel de Neufcour, en raison de l'entrée en vigueur de la loi imposant aux sociétés cotées d'établir un rapport exhaustif de rémunération. Ce n'est pas pour cela que la situation que décrit le rapport est nouvelle.

Approbation du rapport de rémunération :

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Absentions</i>
185.253	27.571	-

M. Duquenne souhaite ajouter qu'il ne veut pas que Neufcour construise des maisons sur ses terrains.

Il ajoute que Soter va déposer plainte au pénal pour faux en écriture contre certains actionnaires importants de Neufcour et certains de leurs proches concernant les attestations de dépôts de titres à l'assemblée générale de 2008.

Le Président cède la parole au commissaire, Monsieur Philippe Hault.

3. Rapports du commissaire sur les comptes statutaires et consolidés de l'exercice 2011

Lecture intégrale est faite par le commissaire des rapports qu'il a établis et dans lesquels il atteste sans réserves, respectivement les comptes statutaires et consolidés.

4. Approbation des comptes annuels statutaires de la société arrêtés au 31/12/2011, en ce compris l'affectation du résultat

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Absentions</i>
185.153	27.581	-

5. Décharge aux administrateurs

<i>Noms</i>	<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Absentions</i>
Sprl Valloo Consult, représentée par J. Janssen	185.253	-	27.571
SA Drassed, représentée par N. Dessard	185.253	27.571	-
Pierre Galand	185.253	27.571	-
Nathalie Galand	185.253	27.571	-
Sprl Management Science Consulting, représentée par Th. Houben	185.253	27.571	-

6. Décharge au commissaire

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Absentions</i>
Unanimité	-	-

7. Renouvellement du mandat d'un administrateur

Renouvellement du mandat de la société Valloo Consult SPRL représentée par Monsieur Jacques Janssen. Licencié en gestion des entreprises de l'université de Liège, il a fait sa carrière chez Schreder, terminant directeur financier, dont il est toujours administrateur. Il est aussi administrateur chez Mice, société spécialisée en acoustique et au Fonds de Pension Métal, créé pour permettre aux ouvriers des fabrications métalliques de bénéficier d'une assurance-groupe à leur pension. Il est administrateur à la Compagnie Financière de Neufcour depuis 4 ans, administrateur délégué depuis 4 ans, il a succédé à Monsieur Noël Dessard et est président depuis 3 ans. Il est administrateur et administrateur-délégué de Bouille SA et de Wérimmo-Luxembourg.

Le conseil propose à l'assemblée d'approuver la nomination en tant qu'administrateur de la société, la SPRL Valloo Consult, représentée par Monsieur Jacques Janssen. Le mandat aura une durée de 4 ans et viendra à échéance à l'assemblée générale de 2016.

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Abstentions</i>
185.253	-	27.571

Après lecture du procès-verbal, Monsieur le Président invite les membres du bureau et les actionnaires qui le désirent, à le signer.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 h 10 après finalisation du procès-verbal.

Le Président

Le Secrétaire

Les scrutateurs

Annexes :

1. Liste des présences (3p)
2. 15 Procurations
3. Convention du 12 juin 2011 entre Soter SA et M. Xavier Duquenne
4. Convention du 12 juin 2011 entre Soter SA et Ascott Investissements SA
5. Questions écrites posées par les sociétés Rhode Invest et Magepro

Erratum

Après clôture et signature du procès-verbal, Monsieur Duquenne précise que, à la page 12, il y a lieu de lire « *la S.A. Soter envisagerait de déposer plainte ...* ».

Erratum

Après clôture et signature du procès-verbal, Monsieur Duquenne précise que, à la page 12, il y a lieu de lire « *la S.A. Soter envisagerait de déposer plainte ...* ».

40				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	U.	D.	C 1.1

COMPTES ANNUELS EN EUROS (2 décimales)

DENOMINATION: *COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR*

Forme juridique: *Société anonyme*

Adresse: *rue Churchill* N°: *26* Bte:

Code postal: *4624* Commune: *Romsée*

Pays: *Belgique*

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de *Liège*

Adresse Internet *: *http://www.neufcour.com*

Numéro d'entreprise *BE 0457.006.788*

DATE *24 / 08 / 2001* du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du *18 / 06 / 2012*

et relatifs à l'exercice couvrant la période du *01 / 01 / 2011* au *31 / 12 / 2011*

Exercice précédent du *01 / 01 / 2010* au *31 / 12 / 2010*

Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~ont~~ **ne sont pas** ~~identiques~~ ****** identiques à ceux publiés antérieurement

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

<i>VALLOO CONSULT SPRL</i> N°: <i>BE 0896.318.305</i>	<i>Rue Croix-Henrard, 26, 4140</i> <i>Gomzé-Andoumont, Belgique</i>	<i>Administrateur délégué</i> <i>16/06/2008 - 20/06/2012</i>
--	--	---

Représenté(es) par:

<i>Jacques JANSSEN</i>	<i>Rue Croix Henrard, 26, 4140</i> <i>Gomzé-Andoumont, Belgique</i>
------------------------	--

<i>SA DRASSED</i> N°: <i>BE 0428.229.858</i>	<i>Rue du Fays, 28, 4140 Sprimont, Belgique</i>	<i>Administrateur</i> <i>20/06/2011 - 15/06/2015</i>
---	---	---

Représenté(es) par:

<i>DESSARD Noël</i>	<i>Rue du Fays, 28, 4140 Sprimont, Belgique</i>
---------------------	---

<i>Pierre GALAND</i>	<i>Route d'Arlon, 247, LU-1150 Luxembourg,</i> <i>Luxembourg</i>	<i>Administrateur</i> <i>20/06/2011 - 15/06/2015</i>
----------------------	---	---

Documents joints aux présents comptes annuels: *Rapport de gestion, Rapport des commissaires*

Nombre total de pages déposées: *48* Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: *5.1, 5.2.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.4, 5.3.5, 5.3.6, 5.5.2, 5.16, 5.17.2*

SPRL VALLOO CONSULT représentée
par M. Jacques Janssen
Administrateur délégué

Signature
(nom et qualité)

* Mention facultative.
** Biffer la mention inutile.

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

Nathalie GALAND Rue Fontaine Saint Pierre, 2, 5330 Assesse, Belgique Administrateur
20/06/2011 - 15/06/2015

MANAGEMENT SCIENCE Clos de Pierreuchamps 6, 4910 Theux, Belgique Administrateur
CONSULTING 15/06/2009 - 17/06/2013
N°: BE 0863.136.484

Représenté(es) par:

Thierry HOUBEN Clos de Pierreuchamps 6, 4910 Theux, Belgique

SPRL Hault, Nicolet & Cie, Boulevard Albert 1er, 52, 4040 Herstal, Belgique Commissaire
Réviseurs d'entreprises 21/06/2010 - 17/06/2013
N°: BE 0822.356.102
N° de membre: B00757

Représenté(es) par:

Philippe Hault Léopold 2 Laan, 15/0201, 8660 De Panne, Belgique
(Réviseur d'entreprises)
N° de membre: A00554

DECLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VERIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLEMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ~~ont~~ n'ont pas* été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous : les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise**,
- B. L'établissement des comptes annuels**,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
<i>SPRL Finaudit</i> <i>N°: BE 0423.483.786</i> <i>Liège Airport - Bâtiment 52, 4460 Grâce-Hollogne, Belgique</i>	221239 4 F 83	AB
<i>Représenté(es) par:</i> <i>Thierry Hocepiéd</i> <i>(Expert-comptable et conseil fiscal)</i> <i>Liège Airport - Bâtiment 52, 4460 Grâce-Hollogne, Belgique</i>	3811 2 F 56	

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISÉS		20/28	4.662.399,86	4.644.531,58
Frais d'établissement	5.1	20	.....	.....
Immobilisations incorporelles	5.2	21	696,69	170,45
Immobilisations corporelles	5.3	22/27	1.549.429,29	1.549.550,13
Terrains et constructions		22	1.518.736,29	1.541.135,64
Installations, machines et outillage		23	.....	.....
Mobilier et matériel roulant		24	30.693,00	8.414,49
Location-financement et droits similaires		25	.....	.....
Autres immobilisations corporelles		26	.....	.....
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	.....	.....
	5.4/			
Immobilisations financières	5.5.1	28	3.112.273,88	3.094.811,00
Entreprises liées	5.14	280/1	2.987.746,22	2.954.833,34
Participations		280	1.902.021,52	1.902.021,52
Créances		281	1.085.724,70	1.052.811,82
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	5.14	282/3	23.903,02	23.903,02
Participations		282	23.903,02	23.903,02
Créances		283	.....	.....
Autres immobilisations financières		284/8	100.624,64	116.074,64
Actions et parts		284	1.116,89	1.116,89
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	99.507,75	114.957,75
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	1.900.610,39	1.787.806,74
Créances à plus d'un an		29	.....	.....
Créances commerciales		290	.....	.....
Autres créances		291	.....	.....
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	995.677,39	438.849,22
Stocks		30/36	995.677,39	438.849,22
Approvisionnements		30/31	.....	.....
En-cours de fabrication		32	.....	.....
Produits finis		33	.....	.....
Marchandises		34	.....	.....
Immeubles destinés à la vente		35	995.677,39	438.849,22
Acomptes versés		36	.....	.....
Commandes en cours d'exécution		37	.....	.....
Créances à un an au plus		40/41	121.545,52	774.872,33
Créances commerciales		40	20.365,33	142.786,48
Autres créances		41	101.180,19	632.085,85
	5.5.1/			
Placements de trésorerie	5.6	50/53	150.000,00	.....
Actions propres		50	.....	.....
Autres placements		51/53	150.000,00	.....
Valeurs disponibles		54/58	627.109,53	569.441,10
Comptes de régularisation	5.6	490/1	6.277,95	4.644,09
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	6.563.010,25	6.432.338,32

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES(+)/(-)		10/15	3.998.160,31	3.957.952,98
Capital	5.7	10	4.510.000,00	4.510.000,00
Capital souscrit		100	4.510.000,00	4.510.000,00
Capital non appelé		101	.....	.....
Primes d'émission		11	133.590,19	133.590,19
Plus-values de réévaluation		12	888.839,36	892.926,56
Réserves		13	805.637,38	805.342,34
Réserve légale		130	540.903,67	540.903,67
Réserves indisponibles		131	.....	.....
Pour actions propres		1310	.....	.....
Autres		1311	.....	.....
Réserves immunisées		132	75.108,05	74.813,01
Réserves disponibles		133	189.625,66	189.625,66
Bénéfice (Perte) reporté(e)(+)/(-)		14	-2.339.906,62	-2.383.906,11
Subsides en capital		15	.....	.....
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19	.....	.....
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	2.117.039,18	2.127.288,24
Provisions pour risques et charges		160/5	2.117.039,18	2.127.288,24
Pensions et obligations similaires		160	15.099,68	16.366,91
Charges fiscales		161	.....	.....
Grosses réparations et gros entretien		162	.....	.....
Autres risques et charges	5.8	163/5	2.101.939,50	2.110.921,33
Impôts différés		168	.....	.....
DETTES		17/49	447.810,76	347.097,10
Dettes à plus d'un an	5.9	17	49.578,70	49.578,70
Dettes financières		170/4	.....	.....
Emprunts subordonnés		170	.....	.....
Emprunts obligataires non subordonnés		171	.....	.....
Dettes de location-financement et assimilées		172	.....	.....
Etablissements de crédit		173	.....	.....
Autres emprunts		174	.....	.....
Dettes commerciales		175	.....	.....
Fournisseurs		1750	.....	.....
Effets à payer		1751	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		176	.....	.....
Autres dettes		178/9	49.578,70	49.578,70
Dettes à un an au plus		42/48	385.764,64	286.374,39
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	5.9	42	.....	.....
Dettes financières		43	.....	.....
Etablissements de crédit		430/8	.....	.....
Autres emprunts		439	.....	.....
Dettes commerciales		44	219.945,44	97.494,47
Fournisseurs		440/4	219.945,44	97.494,47
Effets à payer		441	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales	5.9	45	28.442,45	53.277,17
Impôts		450/3	16.254,00	42.485,20
Rémunérations et charges sociales		454/9	12.188,45	10.791,97
Autres dettes		47/48	137.376,75	135.602,75
Comptes de régularisation	5.9	492/3	12.467,42	11.144,01
TOTAL DU PASSIF		10/49	6.563.010,25	6.432.338,32

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/74	455.713,09	1.519.359,62
Chiffre d'affaires	5.10	70	160.273,31	1.219.480,08
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)		71	.....	.....
Production immobilisée		72	.....	.....
Autres produits d'exploitation	5.10	74	295.439,78	299.879,54
Coût des ventes et des prestations		60/64	577.775,37	1.503.587,53
Approvisionnements et marchandises		60	152.919,37	1.071.503,03
Achats		600/8	709.747,54	204.979,00
Stocks: réduction (augmentation)		609	-556.828,17	866.524,03
Services et biens divers		61	244.383,85	249.211,13
Rémunérations, charges sociales et pensions	5.10	62	90.444,90	93.827,54
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	27.519,42	25.952,19
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)		631/4	.....	-7.812,98
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	5.10	635/7	-1.267,23	-1.338,62
Autres charges d'exploitation	5.10	640/8	63.775,06	72.245,24
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649	.....	.....
Bénéfice (Perte) d'exploitation		9901	-122.062,28	15.772,09
Produits financiers		75	156.021,89	79.788,63
Produits des immobilisations financières		750	54.241,01	78.173,88
Produits des actifs circulants		751	101.777,36	1.614,75
Autres produits financiers	5.11	752/9	3,52	.....
Charges financières		65	3.904,11	11.678,83
Charges des dettes	5.11	650	87,50	7.227,08
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)		651	.....	.....
Autres charges financières		652/9	3.816,61	4.451,75
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts		9902	30.055,50	83.881,89

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits exceptionnels		76	5.257,20	86.653,24
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles		760	.....	.....
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières		761	.....	.....
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels		762	.....	.....
Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés		763	5.257,20	86.653,24
Autres produits exceptionnels	5.11	764/9	.....	.....
Charges exceptionnelles(+)/(-)		66	-8.981,83	-18.979,51
Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		660	.....	.....
Réductions de valeur sur immobilisations financières		661	.....	.....
Provisions pour risques et charges exceptionnels: dotations (utilisations)(+)/(-)		662	-8.981,83	-19.078,67
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés		663	.....	.....
Autres charges exceptionnelles	5.11	664/8	.....	99,16
Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration(-)		669	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts(+)/(-)		9903	44.294,53	189.514,64
Prélèvements sur les impôts différés		780	.....	.....
Transfert aux impôts différés		680	.....	.....
Impôts sur le résultat(+)/(-)	5.12	67/77	.....	-5.527,28
Impôts		670/3	.....	89,11
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales ...		77	.....	5.616,39
Bénéfice (Perte) de l'exercice(+)/(-)		9904	44.294,53	195.041,92
Prélèvements sur les réserves immunisées		789	.....	.....
Transfert aux réserves immunisées		689	295,04	798,93
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)		9905	43.999,49	194.242,99

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	-2.339.906,62	-2.383.906,11
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	43.999,49	194.242,99
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	-2.383.906,11	-2.578.149,10
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	.....	.....
sur le capital et les primes d'émission	791	.....	.....
sur les réserves	792	.....	.....
Affectations aux capitaux propres	691/2	.....	.....
au capital et aux primes d'émission	691	.....	.....
à la réserve légale	6920	.....	.....
aux autres réserves	6921	.....	.....
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)	-2.339.906,62	-2.383.906,11
Intervention d'associés dans la perte	794	.....	.....
Bénéfice à distribuer	694/6	.....	.....
Rémunération du capital	694	.....	.....
Administrateurs ou gérants	695	.....	.....
Autres allocataires	696	.....	.....

	Codes	Exercice	Exercice précédent
CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	4.319,62
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	787,00	
Cessions et désaffectations	8032	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8042	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052	5.106,62	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	4.149,17
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	260,76	
Repris	8082	.....
Acquis de tiers	8092	.....
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8102	.....
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8112	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122	4.409,93	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	696,69	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	3.918.462,56
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	.....
Cessions et désaffectations	8171	1.005,14	
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8181	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	3.917.457,42	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.158.607,49
Mutations de l'exercice			
Actées	8211	.....
Acquises de tiers	8221	.....
Annulées	8231	4.087,20	
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8241	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8251	1.154.520,29	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	3.535.934,41
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	17.307,01	
Repris	8281	.....
Acquis de tiers	8291	.....
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	.....
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8311	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	3.553.241,42	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	1.518.736,29	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	69.224,59
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	.....
Cessions et désaffectations	8172	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8182	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	69.224,59	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8212	.....
Acquises de tiers	8222	.....
Annulées	8232	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8242	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8252	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	69.224,59
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	.....
Repris	8282	.....
Acquis de tiers	8292	.....
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302	.....
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8312	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	69.224,59	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	.....

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	90.341,09
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	32.230,16	
Cessions et désaffectations	8173	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8183	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	122.571,25	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8213	.....
Acquises de tiers	8223	.....
Annulées	8233	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8243	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8253	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	81.926,60
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	9.951,65	
Repris	8283	.....
Acquis de tiers	8293	.....
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	.....
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8313	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	91.878,25	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	30.693,00	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.984.619,64
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8361	.....
Cessions et retraits	8371	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8381	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391	1.984.619,64	
Plus-values au terme de l'exercice	8451P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8411	.....
Acquises de tiers	8421	.....
Annulées	8431	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8441	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8451	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521P	xxxxxxxxxxxxxxxx	82.598,12
Mutations de l'exercice			
Actées	8471	.....
Reprises	8481	.....
Acquises de tiers	8491	.....
Annulées à la suite de cessions et retraits	8501	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8511	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521	82.598,12	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice(+)/(-)	8541	.....
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(280)	1.902.021,52	
ENTREPRISES LIÉES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	281P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.052.811,82
Mutations de l'exercice			
Additions	8581	52.912,88	
Remboursements	8591	20.000,00	
Réductions de valeur actées	8601	.....
Réductions de valeur reprises	8611	.....
Différences de change(+)/(-)	8621	.....
Autres(+)/(-)	8631	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(281)	1.085.724,70	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8651	1.319.078,98	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8392P	xxxxxxxxxxxxxxxx	23.903,02
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8362	.....
Cessions et retraits	8372	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8382	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8392	23.903,02	
Plus-values au terme de l'exercice	8452P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8412	.....
Acquises de tiers	8422	.....
Annulées	8432	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8442	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8452	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8522P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8472	.....
Reprises	8482	.....
Acquises de tiers	8492	.....
Annulées à la suite de cessions et retraits	8502	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8512	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8522	.....
Montants non appelés au terme de l'exercice	8552P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice(+)/(-)			
Montants non appelés au terme de l'exercice	8552	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(282)	23.903,02	
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	283P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Additions	8582	.....
Remboursements	8592	.....
Réductions de valeur actées	8602	.....
Réductions de valeur reprises	8612	.....
Différences de change(+)/(-)	8622	.....
Autres(+)/(-)	8632	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(283)	.....
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8652	.....

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.389,57
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363	.....
Cessions et retraits	8373	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8383	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393	1.389,57	
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8413	.....
Acquises de tiers	8423	.....
Annulées	8433	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8443	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8453	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	223,10
Mutations de l'exercice			
Actées	8473	.....
Reprises	8483	.....
Acquises de tiers	8493	.....
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8513	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523	223,10	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	49,58
Mutations de l'exercice(+)/(-)			
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553	49,58	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)	1.116,89	
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	114.957,75
Mutations de l'exercice			
Additions	8583	.....
Remboursements	8593	15.450,00	
Réductions de valeur actées	8603	.....
Réductions de valeur reprises	8613	.....
Différences de change(+)/(-)	8623	.....
Autres(+)/(-)	8633	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	99.507,75	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653	.....

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles l'entreprise détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital souscrit.

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%				%	(+ ou (-) (en unités)
<i>Bouille</i> <i>BE 0404.399.235</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue Churchill 26, 4624 Romsée, Belgique</i>							
<i>Actions et parts</i>	3.719	99,95	0,0	31/12/2011	EUR	1.606.529,19	17.095,87
<i>Charbonnages Gosson Kessales (en liquidation)</i> <i>BE 0403.955.510</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue Joseph Dejardin 39, 4460</i> <i>Grâce-Hollogne, Belgique</i>							
<i>Actions et parts</i>	13.393	31,51	0,0	31/12/2011	EUR	2.374.401,82	513.698,49
<i>Werimmo Luxembourg</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue Fort Wallis 2, LU-2714 Luxembourg,</i> <i>Luxembourg</i>							
<i>Actions et parts</i>	3.332	66,64	0,0	31/12/2011	EUR	-2.000.945,19	-60.846,51

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PLACEMENTS DE TRÉSORERIE - AUTRES PLACEMENTS			
Actions et parts	51	.....	.....
Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681	.....	.....
Montant non appelé	8682	.....	.....
Titres à revenu fixe	52	.....	.....
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	8684	.....	.....
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	53	150.000,00	.....
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus	8686	150.000,00	.....
de plus d'un mois à un an au plus	8687	.....	.....
de plus d'un an	8688	.....	.....
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	8689	.....	.....

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important

	Exercice
<i>Charges à reporter</i>	4.938,63
<i>Produits acquis</i>	1.339,32
.....
.....

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice
 Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	xxxxxxxxxxxxxxxx	4.510.000,00
(100)	4.510.000,00	

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital
 Catégories d'actions
 Actions ordinaires

Actions nominatives
 Actions au porteur et/ou dématérialisées

Codes	Valeur	Nombre d'actions
	4.510.000,00	366.060
8702	xxxxxxxxxxxxxxxx	96.563
8703	xxxxxxxxxxxxxxxx	269.497

Capital non libéré

Capital non appelé
 Capital appelé, non versé
 Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
(101)	.....	xxxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....

Actions propres

Détenues par la société elle-même
 Montant du capital détenu
 Nombre d'actions correspondantes
 Détenues par ses filiales
 Montant du capital détenu
 Nombre d'actions correspondantes

Codes	Exercice
8721
8722
8731	34.620,28
8732	2.810
8740
8741
8742
8745
8746
8747
8751

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion
 Montant des emprunts convertibles en cours
 Montant du capital à souscrire
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre
 Suite à l'exercice de droits de souscription
 Nombre de droits de souscription en circulation
 Montant du capital à souscrire
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

Parts non représentatives du capital

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761
8762
8771
8781

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES, TELLE QU'ELLE RÉSULTE DES DÉCLARATIONS REÇUES PAR L'ENTREPRISE

Voir page suivante

Actionnariat de la Compagnie Financière de Neufcour SA

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

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

VENTILATION DE LA RUBRIQUE 163/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT

Provision pour dépollution du site de la Paire de Romsée

.....

.....

.....

Exercice
2.101.939,50
.....
.....
.....

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

	Codes	Exercice
VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE		
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		
Dettes financières	8801	.....
Emprunts subordonnés	8811	.....
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	.....
Dettes de location-financement et assimilées	8831	.....
Etablissements de crédit	8841	.....
Autres emprunts	8851	.....
Dettes commerciales	8861	.....
Fournisseurs	8871	.....
Effets à payer	8881	.....
Acomptes reçus sur commandes	8891	.....
Autres dettes	8901	.....
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	(42)	.....
Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir		
Dettes financières	8802	.....
Emprunts subordonnés	8812	.....
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	.....
Dettes de location-financement et assimilées	8832	.....
Etablissements de crédit	8842	.....
Autres emprunts	8852	.....
Dettes commerciales	8862	.....
Fournisseurs	8872	.....
Effets à payer	8882	.....
Acomptes reçus sur commandes	8892	.....
Autres dettes	8902	49.578,70
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	49.578,70
Dettes ayant plus de 5 ans à courir		
Dettes financières	8803	.....
Emprunts subordonnés	8813	.....
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	.....
Dettes de location-financement et assimilées	8833	.....
Etablissements de crédit	8843	.....
Autres emprunts	8853	.....
Dettes commerciales	8863	.....
Fournisseurs	8873	.....
Effets à payer	8883	.....
Acomptes reçus sur commandes	8893	.....
Autres dettes	8903	.....
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	.....

DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

	Codes	Exercice
Dettes financières	8921	.....
Emprunts subordonnés	8931	.....
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	.....
Dettes de location-financement et assimilées	8951	.....
Etablissements de crédit	8961	.....
Autres emprunts	8971	.....
Dettes commerciales	8981	.....
Fournisseurs	8991	.....
Effets à payer	9001	.....
Acomptes reçus sur commandes	9011	.....
Dettes salariales et sociales	9021	.....
Autres dettes	9051	.....
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	.....

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Dettes financières	8922	.....
Emprunts subordonnés	8932	.....
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	.....
Dettes de location-financement et assimilées	8952	.....
Etablissements de crédit	8962	.....
Autres emprunts	8972	.....
Dettes commerciales	8982	.....
Fournisseurs	8992	.....
Effets à payer	9002	.....
Acomptes reçus sur commandes	9012	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	.....
Impôts	9032	.....
Rémunérations et charges sociales	9042	.....
Autres dettes	9052	.....
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise	9062	.....

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts (rubrique 450/3 du passif)

	Codes	Exercice
Dettes fiscales échues	9072	.....
Dettes fiscales non échues	9073	16.254,00
Dettes fiscales estimées	450	.....

Rémunérations et charges sociales (rubrique 454/9 du passif)

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	.....
Autres dettes salariales et sociales	9077	12.188,45

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important

<i>Charges à imputer</i>	12.467,42
.....
.....
.....

Exercice
12.467,42
.....
.....

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
.....			
.....			
.....			
Ventilation par marché géographique			
.....			
.....			
.....			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740		
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	2	2
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	1,1	1,1
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	1.745	1.971
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	70.287,41	73.959,47
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	15.151,28	14.837,19
Primes patronales pour assurances extralégales	622	221,16	215,88
Autres frais de personnel	623	322,97	352,92
Pensions de retraite et de survie	624	4.462,08	4.462,08
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	635	-1.267,23	-1.338,62
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112		
Reprises	9113		7.812,98
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115		
Utilisations et reprises	9116	1.267,23	1.338,62
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	63.000,65	61.207,36
Autres	641/8	774,41	11.037,88
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097		
Nombre d'heures effectivement prestées	9098		
Frais pour l'entreprise	617		

RÉSULTATS FINANCIERS ET EXCEPTIONNELS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
RÉSULTATS FINANCIERS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125	.....	.....
Subsides en intérêts	9126	.....	.....
Ventilation des autres produits financiers			
<i>Escomptes</i>		0,00	0,00
<i>Différences de paiement</i>		3,52	0,00
.....	
Amortissement des frais d'émission d'emprunts et des primes de remboursement	6501	.....	.....
Intérêts intercalaires portés à l'actif	6503	.....	.....
Réductions de valeur sur actifs circulants			
Actées	6510	.....	.....
Reprises	6511	.....	.....
Autres charges financières			
Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances	653	.....	.....
Provisions à caractère financier			
Dotations	6560	.....	.....
Utilisations et reprises	6561	.....	.....
Ventilation des autres charges financières			
<i>Frais de banque</i>(+)/(-)		3.816,61	4.451,75
.....	
.....	

RÉSULTATS EXCEPTIONNELS

Ventilation des autres produits exceptionnels

.....
.....
.....

Ventilation des autres charges exceptionnelles

.....
.....
.....

Exercice
.....
.....
.....

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	.....
Impôts et précomptes dus ou versés	9135	1.334,27
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9136	1.334,27
Suppléments d'impôts estimés	9137	.....
Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs	9138	.....
Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	.....
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés	9140	.....
Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé		
DNA		3.997,64
Déduction pour capital à risque		-41.478,21
.....	
.....	

Codes	Exercice
9134	.....
9135	1.334,27
9136	1.334,27
9137	.....
9138	.....
9139	.....
9140	.....
	3.997,64
	-41.478,21

Incidence des résultats exceptionnels sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

Sources de latences fiscales

Latences actives	9141	3.463.652,42
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	9142	3.298.283,60
Autres latences actives		
Déduction pour capital à risque reportée		165.368,82
.....	
.....	
Latences passives	9144	.....
Ventilation des latences passives		
.....	
.....	
.....	

Codes	Exercice
9141	3.463.652,42
9142	3.298.283,60
	165.368,82

9144	.....

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

A l'entreprise (déductibles)	9145	77.795,01	67.891,68
Par l'entreprise	9146	100.524,08	238.387,17

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel	9147	23.560,51	17.827,15
Précompte mobilier	9148	.....	.....

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	77.795,01	67.891,68
9146	100.524,08	238.387,17
9147	23.560,51	17.827,15
9148	.....	.....

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	.....
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise	9150	.....
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise	9151	.....
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise	9153	.....
GARANTIES RÉELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9161	194.489,90
Montant de l'inscription	9171	650.000,00
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9181	.....
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9191	99.507,75
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9201	.....
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9162	.....
Montant de l'inscription	9172	.....
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9182	.....
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9192	.....
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9202	.....
BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN		
.....		
.....		
.....		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS		
.....		
.....		
.....		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS		
.....		
.....		
.....		
MARCHÉ À TERME		
Marchandises achetées (à recevoir)	9213	.....
Marchandises vendues (à livrer)	9214	.....
Devises achetées (à recevoir)	9215	.....
Devises vendues (à livrer)	9216	.....

ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES

LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Litige double paiement coupons n°4 de la SA Compagnie Financière de Neufcour.

LE CAS ÉCHÉANT, DESCRIPTION SUCCINCTE DU RÉGIME COMPLÉMENTAIRE DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉ AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS ET DES MESURES PRISES POUR EN COUVRIR LA CHARGE

Dans le système de pensions à l'époque du charbonnage, la société accordait un supplément de pension à ses employés pour atteindre 60 % du salaire final pour une carrière complète. Après le décès de l'employé, la veuve touchait la moitié de ce complément. Un seul complément est toujours en cours à l'heure actuelle. Pour ce qui est du personnel actuel, il n'y a pas de plan de pension extra-légale.

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À L'ENTREPRISE ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant, pour l'entreprise, de prestations déjà effectuées ..

Bases et méthodes de cette estimation

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

Codes	Exercice
9220	15.099,68

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société; le cas échéant, les conséquences financières de ces opérations pour la société doivent également être mentionnées:

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES			
Immobilisations financières	(280/1)	2.987.746,22	2.954.833,34
Participations	(280)	1.902.021,52	1.902.021,52
Créances subordonnées	9271	93.914,11	93.914,11
Autres créances	9281	991.810,59	958.897,71
Créances sur les entreprises liées	9291	42.384,58	1.388,67
A plus d'un an	9301	.....	.....
A un an au plus	9311	42.384,58	1.388,67
Placements de trésorerie	9321	.....	.....
Actions	9331	.....	.....
Créances	9341	.....	.....
Dettes	9351	1.714,53	3.773,36
A plus d'un an	9361	.....	.....
A un an au plus	9371	1.714,53	3.773,36
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381	.....	.....
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9391	.....	.....
Autres engagements financiers significatifs	9401	.....	.....
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421	52.912,88	53.462,88
Produits des actifs circulants	9431	.....	.....
Autres produits financiers	9441	.....	.....
Charges des dettes	9461	87,50	3.645,85
Autres charges financières	9471	.....	.....
Cession d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481	.....	.....
Moins-values réalisées	9491	.....	.....
ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	(282/3)	23.903,02	23.903,02
Participations	(282)	23.903,02	23.903,02
Créances subordonnées	9272	.....	.....
Autres créances	9282	.....	.....
Créances	9292	3.908,05	2.445,22
A plus d'un an	9302	.....	.....
A un an au plus	9312	3.908,05	2.445,22
Dettes	9352	15.450,00	15.450,00
A plus d'un an	9362	.....	.....
A un an au plus	9372	15.450,00	15.450,00

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ

Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société

.....
.....
.....
.....

Exercice
.....
.....
.....
.....

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances

Garanties constituées en leur faveur

Conditions principales des garanties constituées

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Conditions principales des autres engagements

Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable

Aux administrateurs et gérants
 Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500
9501
9502
9503	63.000,00
9504

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Emoluments du (des) commissaire(s)

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation
 Missions de conseils fiscaux
 Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)

Autres missions d'attestation
 Missions de conseils fiscaux
 Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	10.500,00
95061
95062
95063
95081
95082
95083

Mentions en application de l'article 133, paragraphe 6 du Code des sociétés

DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

INFORMATIONS À COMPLÉTER PAR LES ENTREPRISES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DU CODE DES SOCIÉTÉS RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

L'entreprise établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 100 218

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent		1. Temps plein <i>(exercice)</i>	2. Temps partiel <i>(exercice)</i>	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) <i>(exercice)</i>	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) <i>(exercice précédent)</i>
Code					
100	Nombre moyen de travailleurs		2,0	1,1 (ETP)	1,1 (ETP)
101	Nombre d'heures effectivement prestées ...		1.745	1.745 (T)	1.971 (T)
102	Frais de personnel		85.982,82	85.982,82 (T)	89.365,46 (T)
103	Montant des avantages accordés en sus du salaire	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	..... (T)	..... (T)

A la date de clôture de l'exercice		1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Code				
105	Nombre de travailleurs		2	1,1
Par type de contrat de travail				
110	Contrat à durée indéterminée		2	1,1
111	Contrat à durée déterminée			
112	Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini			
113	Contrat de remplacement			
Par sexe et niveau d'études				
120	Hommes		1	0,3
1200	de niveau primaire			
1201	de niveau secondaire			
1202	de niveau supérieur non universitaire			
1203	de niveau universitaire		1	0,3
121	Femmes		1	0,8
1210	de niveau primaire			
1211	de niveau secondaire		1	0,8
1212	de niveau supérieur non universitaire			
1213	de niveau universitaire			
Par catégorie professionnelle				
130	Personnel de direction			
134	Employés		2	1,1
132	Ouvriers			
133	Autres			

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE

Au cours de l'exercice

Nombre moyen de personnes occupées
 Nombre d'heures effectivement prestées
 Frais pour l'entreprise

Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
150
151
152

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée
 Contrat à durée déterminée
 Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
 Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205
210
211
212
213

SORTIES

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée
 Contrat à durée déterminée
 Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
 Contrat de remplacement

Par motif de fin de contrat

Pension
 Prépension
 Licenciement
 Autre motif
 le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305
310
311
312
313
340
341
342
343
350

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour l'entreprise
 dont coût brut directement lié aux formations
 dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs
 dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour l'entreprise

Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour l'entreprise

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801	1	5811	.....
5802	3	5812	.....
5803	20,00	5813	.....
58031	20,00	58131	.....
58032	.....	58132	.....
58033	.....	58133	.....
5821	.....	5831	.....
5822	.....	5832	.....
5823	.....	5833	.....
5841	.....	5851	.....
5842	.....	5852	.....
5843	.....	5853	.....

RÈGLES D'ÉVALUATION

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

Les règles d'évaluation tiennent compte :

- a) des règles légales de l'A.R. du 30.01.2001, qui ne sont pas retranscrites ici ;
- b) des règles particulières arrêtées ci-après.

Dans tous les cas où, ni l'A.R. du 30.01.2001, ni les règles particulières ne permettent de déterminer une valeur, cette dernière sera appréciée in casu par le conseil d'administration d'une manière prudente et raisonnée.

Les règles d'évaluation appliquées lors de l'établissement des comptes annuels de l'exercice sont identiques à celles appliquées pour l'exercice précédent.

1. Frais d'établissement

Le principe est de les prendre en charge dans l'exercice au cours duquel ils sont exposés, sauf décision contraire du conseil d'administration.

2. Immobilisations corporelles

Elles sont portées à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition, de revient ou d'apport, majoré des frais accessoires et impôts non récupérables.

Les amortissements sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux ci-après :

Terrains : néant

Bâtiments industriels : 10 % l'an

Mobilier et machines de bureau : 10 %

Matériel électronique : 33 %

Equipement et matériel fixe : 16 %

Véhicules et matériel roulant de manutention : 25 %

Petit outillage : 100 %

Autres immobilisations corporelles : 2,5 %.

En ce qui concerne les terrains et les immeubles destinés à la vente, le conseil d'administration a procédé en 1983 à des réévaluations, dont les montants ont été fixés sur base d'expertises, des valeurs de rendement ou de référence aux prix du marché.

3. Immobilisations financières

a) Les participations, actions et parts sont reprises à la valeur d'acquisition majorée des frais éventuels et, le cas échéant, sous déduction des montants restant à libérer.

A la clôture des comptes, des réductions de valeur sont appliquées en cas de moins-value durable, sur base des critères d'évaluation suivants :

Entreprises liées :

Ces immobilisations sont évaluées sur base de leur valeur patrimoniale, à savoir l'actif net comptable corrigé des plus ou moins-values latentes prudemment estimées et jugées durables en fonction de la situation de la rentabilité ou des perspectives connues de l'entreprise. L'actif net comptable est celui qui ressort du dernier bilan ou de la dernière situation connue.

Entreprises avec lien de participation et autres titres de portefeuille :

Les actions cotées en bourse ou en vente publique sont en principe évaluées au dernier cours de l'exercice, lorsque leur marché est significatif. Les actions non cotées et les actions cotées dont le marché est jugé non significatif sont estimées par rapport à la valeur patrimoniale et à la valeur de rendement.

b) Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale ou à leur prix d'acquisition. Elles font l'objet de réductions de valeur si les remboursements à l'échéance sont en tout ou en partie incertains ou compromis.

4. Stocks

Les achats de l'exercice sont passés en charges d'exploitation.

Les immeubles destinés à la vente sont repris à leur valeur d'acquisition, frais accessoires compris, ou à la valeur de marché à la date de clôture de l'exercice si cette valeur de marché est inférieure à leur valeur d'acquisition.

5. Créances à plus d'un an et à un an au plus

Ces créances sont enregistrées à leur valeur nominale et font l'objet de réductions de valeur si leur remboursement à l'échéance est, en tout ou en partie, incertain ou compromis.

6. Placements de trésorerie et valeurs disponibles

Les titres de placement sont portés à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition, frais accessoires exclus. A la clôture de l'exercice, ils font l'objet de réductions de valeur si la valeur de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Les autres placements de trésorerie et les valeurs disponibles sont estimés comme les créances.

7. Provisions pour risques et charges

A la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration, statuant avec prudence, sincérité et bonne foi, examine les provisions à constituer pour couvrir tous les risques prévus et pertes éventuelles nées au cours de l'exercice et des exercices antérieurs.

Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues et reprises en résultats si elles sont devenues sans objet.

8. Dettes à plus d'un an et à un an au plus

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

9. Devises

En règle générale, toutes les dettes et créances sont reprises au bilan au taux moyen du marché à la date de clôture de l'exercice. Les écarts par rapport à la valeur historique sont regroupés par devise. Si l'écart net pour une devise indique une moins-value latente, cette différence est prise en charge dans le compte de résultats. Dans le cas opposé, elle est portée au crédit d'un compte de régularisation au passif.



Rapport de gestion de la SA Compagnie Financière de Neufcour

COMPTES STATUTAIRES DE NEUFCOUR SELON LES NORMES BELGES

1. Commentaires sur les activités

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

- a) LE TERRAIN DE ROMSEE est l'ancien site du charbonnage de Wérister sur la commune de Fléron (environ 12 hectares). Il comprend :
- un bâtiment à usage de bureaux qui est le siège social de la société ;
 - des halls industriels ;
 - des ateliers ;
 - un terrain de 9 hectares.

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

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

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

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

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

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

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

- b) LE SITE DU CIMETIERE A BEYNE-HEUSAY

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

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

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

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

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

En 2011, Neufcour a multiplié les contacts

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

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



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

Cette bâtisse étant à vendre, Neufcour l'a achetée pour en aménager une partie et en conserver la partie « bâtiment historique ». L'acquisition de ce site (410 K€) permettra la construction d'une route d'accès direct au site en variante de l'utilisation d'une ruelle existante qui aurait dû être aménagée lourdement et sans rentabilité.

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

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

2. Gestion des risques

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

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

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

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

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

B. Description des risques

Ce chapitre reprend les risques susceptibles d'avoir une influence sur la valorisation de la société. Sont repris aussi les éléments mis en place pour diminuer ces risques.

1. Dégradation de la conjoncture économique

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

Le marché immobilier présente, on le sait, un caractère cyclique lié à divers facteurs de l'activité économique. Dans les années qui viennent, le risque augmente fortement de voir le secteur immobilier touché par une crise propre. Comme précédemment, cette crise pourrait mettre à mal l'activité de la société.

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



2. Inadéquation des projets et règles d'urbanisme contraignantes

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

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

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

3. Vieillesse et dégradation des immeubles

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

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

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

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

4. Risque de solvabilité des tiers, clients et locataires

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

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

5. Respect de la législation environnementale

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

Tout le patrimoine immobilier de la société se situe au centre de la province de Liège (Chênée 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 SA a enregistré :

- La vente d'une parcelle sur le site du Beau Site à Chênée.
Une option a été demandée pour une autre parcelle.
- L'hiver très froid et rude a eu comme conséquence d'entraîner beaucoup de dégâts aux halls situés sur le site de Romsée :
 - Problème de gel des conduites d'eau
 - Problème de toitures et d'infiltration d'eauetc,...
- Pour conserver les locations, des frais relativement importants sont à engager. La réflexion s'impose sur l'opportunité de tels frais.
- Le renouvellement du bail pour l'exploitation du karting est en cours.

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

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

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

Le décret sol et ses arrêtés d'exécution, dont la version définitive n'est pas encore connue, pourraient influencer notablement le développement futur de la société.

5. Recherche et développement

Néant

6. Comptes statutaires selon les normes belges

6.1. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES STATUTAIRES

BILAN STATUTAIRE

Le total du bilan au 31/12/2011 s'élève à 6.563 K€ contre 6.432 K€ en 2010, soit en hausse de 131 K€ (+2 %).

ACTIF

Les actifs immobilisés comprennent :

Les immobilisations corporelles de 1.549 K€ (même montant qu'en 2010) sont constituées des terrains et constructions pour 1.519 K€ et du matériel roulant pour 30 K€.

La diminution de 22 K€ des terrains et constructions est due aux amortissements et à la vente d'un terrain au Beau Site à Chênée.

L'augmentation du poste matériel roulant fait suite à l'achat d'un véhicule pour la direction du patrimoine en remplacement d'un véhicule amorti.

Les amortissements se poursuivent normalement.

Les immobilisations financières augmentent de 17 K€ et s'élèvent à 3.112 K€ du fait de l'augmentation de la créance sur Wérimmo Luxembourg (+ 52 K€ d'intérêts et -20 K€ de remboursement du principal) et de la disparition de la caution due à la société des Charbonnages de Gosson-Kessales dans le cadre du chantier de la rue Elva à Flémalle.

Les actifs circulant augmentent de façon importante (+ 113 K€). Les stocks passent de 439 K€ en 2010 à 996 K€ en 2012. Il s'agit, pour l'essentiel, de l'achat d'une propriété appelée « Père Lejeune » à Chênée. Cet achat de 410 K€ facilitera l'accessibilité aux sites des Haïsses et des Piedroux, sites pour lesquels Neufcour a fait réaliser des études urbanistiques, charges qui accroissent aussi le poste « stocks ».



Les créances à un an ou plus reviennent de 775 K€ en 2010 à 122 K€ en 2011. Cette diminution est principalement due au remboursement de la créance Wérilux (470 K€) ainsi qu'à la baisse des créances commerciales. En 2010, Neufcour avait enregistré des promesses de vente en fin d'année, ce qui n'est pas le cas en 2011.

La société a conclu un placement de trésorerie à 1 mois pour un montant de 150 K€.

Les valeurs disponibles sont en hausse, passant de 569 K€ à 627 K€.

PASSIF

Les capitaux propres augmentent légèrement (+40 K€) du fait des résultats positifs enregistrés en 2011 (+44 K€) et de la diminution de la plus-value de réévaluation (-4 K€) suite à la vente d'un terrain au Beau Site à Chênée.

Les provisions pour risques et charge reviennent de 2.127 K€ à 2.117 K€ du fait des frais de recherche des zones polluées sur le site de Romsée.

Les dettes à long terme de 50 K€ restent inchangées et représentent l'avance récupérable et sans limite de temps de la Région Wallonne.

Les dettes à court terme augmentent de 99 K€. Il s'agit de l'augmentation du poste fournisseurs qui de 97 K€ passe à 220 K€ (+123 K€). Cette augmentation provient principalement des factures enregistrées en fin d'année (pour le chantier des Xhawirs à Herve, par exemple).

Les autres dettes (impôts, TVA, rémunérations, ...) restent stables.

COMPTE DE RESULTATS

L'activité de Neufcour en 2011 se résume à :

- la vente d'une maison rue Elva à Flémalle	:	119 K€ (1.143 K€ en 2010)
- la vente d'un terrain au Beau-Site à Chênée	:	68 K€ (128 K€ en 2010)
- les produits des locations et divers	:	269 K€ (248 K€ en 2010)

Les services et biens divers sont en légère diminution de 249 K€ à 244 K€. Les honoraires d'experts, de comptabilité et d'avocats sont en augmentation ; les autres frais sont stables.

Les rémunérations sont en légère baisse revenant de 94 K€ à 90 K€, du fait de la diminution des commissions sur ventes.

Les amortissements s'élèvent à 28 K€ (26 K€ en 2010), en augmentation du fait de l'amortissement nouveau sur un véhicule automobile acheté par la société.

Les autres charges d'exploitation sont en diminution revenant de 72 K€ à 64 K€. Elles comprennent le paiement des précomptes, de la TVA non déductible, ...

Les charges sont cependant supérieures aux produits d'exploitation. La perte d'exploitation s'élève à 122 K€, alors qu'au 31/12/2010, Neufcour enregistrait un bénéfice d'exploitation de 16 K€.

Les produits financiers doublent du fait du paiement des intérêts dus sur la créance sur Wérilux, qui est remboursée. Ils s'élèvent à 156 K€ contre 80 K€ en 2010.

Les charges financières sont peu élevées et en diminution, 4 K€ contre 12 K€ en 2010.

Le paiement du put Wéristier en portefeuille s'élève à 5 K€ et est un produit exceptionnel tout comme la reprise sur la provision pour dépollution du terrain à Romsée (9 K€).

L'impôt sur le résultat est inférieur à 1 K€.

Le bénéfice à distribuer de la Compagnie Financière de Neufcour est de 44 K€. Il s'élevait à 195 K€ au 31/12/2010. Il est porté en diminution de la perte reportée antérieure.



6.2. JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DES REGLES DE CONTINUITE

Le bilan présente une perte reportée d'un montant de 2.340 K€ au 31 décembre 2011, la perte étant de 2.384 K€ au 31 décembre 2010. La diminution est de 44 K€.

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 3.998 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, Nicolet & Co.

En 2011, la rémunération du mandat du commissaire s'est élevée à 10.500 € (HTVA) pour les missions d'audit, comme prévu par l'assemblée générale. Aucune rémunération pour des missions autres n'a été payée au commissaire.

Le mandat du commissaire, la société Hault, Nicolet & Co, représentée par M. Philippe Hault, arrive à échéance lors de l'assemblée générale de juin 2013.

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



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

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

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

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

9. Rapport de rémunération

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

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

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

La procédure est la suivante :

- Le Conseil d'Administration décide 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, en règle générale, présents à toutes les réunions du conseil.
- La Compagnie Financière de Neufcour SA, étant administrateur de Bouille SA, reçoit une rémunération proposée par le Conseil d'administration de 40.000 €/an puisqu'elle accomplit pour Bouille SA toutes les activités administratives et de gestion.
- L'administrateur-délégué perçoit une rémunération de 40.000 €/an. Elle comprend la rémunération pour son rôle exécutif et inclut le montant accordé à chaque administrateur.
- Le président du Conseil d'administration perçoit une rémunération de 3.000 €/an en plus de la rémunération de base d'administrateur et d'administrateur délégué.

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

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

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

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

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



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

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

Lors de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011, 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'actionariat**

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

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

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

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

HAULT, NICOLET & C°
Reviseurs d'Entreprises
S.P.R.L. Civile

Herstal, le 26 avril 2012

Boulevard Albert 1^{er}, 52 à 4040 Herstal
Tél. 04/248.62.50 Fax. 04/248.90.37
Email : Info@hnco.be

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES
DE LA SOCIETE ANONYME « COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR » SUR
LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**

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

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 6.563.010,25 euros et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 43.999,49 euros.

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

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

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

A notre avis, compte tenu des dispositions légales et réglementaires qui les régissent, les comptes annuels clos le 31 décembre 2011 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Mentions complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels :

- Le rapport de gestion, en ce compris la déclaration de gouvernement d'entreprise, traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Herstal, le 26 avril 2012

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

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES
DE LA SOCIETE ANONYME « COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR » SUR
LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**

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

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 6.563.010,25 euros et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 43.999,49 euros.

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

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

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

A notre avis, compte tenu des dispositions légales et réglementaires qui les régissent, les comptes annuels clos le 31 décembre 2011 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.



Mentions complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels :

- Le rapport de gestion, en ce compris la déclaration de gouvernement d'entreprise, traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Herstal, le 26 avril 2012



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