

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 15 juin 2015 à 16 heures**, au siège social de la société.

ORDRE DU JOUR

1. **Prise de connaissance du Rapport de Gestion** pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2014, 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 2014**
Proposition de décision : approbation du Rapport de Rémunération relatif à l'année 2014.
3. **Prise de connaissance des Rapports du Commissaire** pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2014.
4. **Présentation et approbation des comptes annuels et consolidés arrêtés au 31 décembre 2014** et affectation du résultat.
Proposition de décision : approbation des comptes annuels de l'exercice social arrêté au 31 décembre 2014.
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 des mandats d'administrateurs**
Propositions de décision :
 - a) renouveler le mandat d'administrateur de Mme Nathalie Galand pour une durée de 4 ans, le mandat venant à échéance à l'assemblée générale de 2019. Sa rémunération annuelle sera de 5.000 €.
 - b) renouveler le mandat d'administrateur de M. Noël Dessard pour une durée de 4 ans, le mandat venant à échéance à l'assemblée générale de 2019. Sa rémunération annuelle sera de 5.000 €.
 - c) renouveler le mandat d'administrateur de la SA Socoges, représentée par M. Pierre Galand pour une durée de 4 ans, le mandat venant à échéance à l'assemblée générale de 2019. Sa rémunération annuelle sera de 5.000 €.

1. Condition d'admission à l'assemblée générale ordinaire du 15 juin 2015

A. Confirmation de participation

Tout actionnaire qui a l'intention d'assister à l'assemblée générale doit le notifier au plus tard le 09 juin 2015 à minuit soit par courriel (roseline.thirion@neufcour.com), soit par courrier. Il doit en outre se soumettre à la procédure d'enregistrement décrite au point B.

B. Enregistrement des actions

Conformément à l'article 536 par. 2 C. Soc., les propriétaires d'actions nominatives ou dématérialisées doivent procéder, pour assister à l'assemblée générale ordinaire et y exercer le droit de vote, à l'enregistrement comptable de celles-ci à leur nom, au plus tard le 1^{er} juin 2015 à minuit (heure belge), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société, soit par leur inscription aux sièges et agences de la BNP Paribas Fortis, sans qu'il doive être tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale ordinaire.

Avant l'assemblée, l'actionnaire remettra à la société, une copie de l'attestation délivrée par la BNP Paribas Fortis certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, pour lequel il a déclaré vouloir participer à l'AG Ordinaire.

Seules les personnes actionnaires à la date du 1^{er} juin 2015 (date d'enregistrement) seront admises à participer et à voter lors de l'AG Ordinaire.

2. Droit d'insertion des sujets à l'ordre du jour et de dépôt des propositions et de dépôts de propositions de décision

Un ou plusieurs actionnaires possédant au moins 3 % du capital social peuvent requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire ainsi que déposer des propositions de décision concernant des sujets à traiter inscrits à l'ordre du jour de l'AG Ordinaire. Les sujets à inscrire à l'ordre du jour et/ou les propositions de décision doivent être adressés à la société au plus tard le 22 mai 2015 par courrier ordinaire à l'attention de M. Jacques Janssen ou par courriel : jacques.janssen@neufcour.com. Le cas échéant, la société publiera un ordre du jour complété au plus tard le 1^{er} juin 2015. De plus amples informations relatives aux droits susmentionnés et leurs modalités d'exercice sont disponibles sur le site internet de la société (www.neufcour.com).

3. Droit de poser des questions

Les actionnaires ont le droit de poser des questions par écrit aux administrateurs et au commissaire préalablement à l'assemblée générale ordinaire. Ces questions peuvent être posées par fax (04/358.23.83), par courriel (jacques.janssen@neufcour.com) ou par courrier au siège de la société à l'attention de M. J. Janssen. Les questions doivent parvenir au plus tard le 09 juin 2015 à 24 h.

4. Procurations

Tout actionnaire ayant le droit de vote peut participer à la réunion en personne ou s'y faire représenter par un mandataire, à condition de se conformer aux statuts. Un modèle de procuration peut être téléchargé sur le site internet de la société (www.neufcour.com) ou demandé par écrit au siège de la société. La notification de la procuration à la société doit se faire au plus tard le 09 juin 2015 par écrit ou par voie électronique à l'adresse : roseline.thirion@neufcour.com.

5. 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 et les statuts, 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 R. Thirion.

Le Conseil d'Administration

COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUF COUR

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 536 par. 2 C. Soc., les propriétaires d'actions nominatives ou dématérialisées doivent procéder, pour assister à l'assemblée générale ordinaire et y exercer le droit de vote, à l'enregistrement comptable de celles-ci à leur nom, au plus tard le 1^{er} juin 2015 à minuit (heure belge), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société, soit par leur inscription aux sièges et agences de la BNP Paribas Fortis, sans qu'il doive être tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale ordinaire.

Avant l'assemblée, l'actionnaire remettra à la société, une copie de l'attestation délivrée par la BNP Paribas Fortis certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, pour lequel il a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale ordinaire.

Seules les personnes actionnaires à la date du 1^{er} juin 2015 (date d'enregistrement) seront admises à participer et à voter lors de l'assemblée générale ordinaire.

La présente procuration devra être déposée, au plus tard le mardi 09 juin 2015 au siège de la société ou être envoyée par fax au n° 04/358 23 83 ou par courriel à roseline.thirion@neufcour.com.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2015

PROCURATION

Le (La) soussigné (e)

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

Titulaire de _____ 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 NEUF COUR

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 15 juin 2015 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 2014, combiné à la **Déclaration de gouvernement d'entreprise** de la société.

Prise de connaissance

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 2014.

Prise de connaissance

4. - **Approbation des comptes annuels au 31 décembre 2014 et affectation du résultat**

L'assemblée approuve les comptes annuels au 31 décembre 2014 et l'affectation du résultat.

Instructions de vote :

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

- **Communication des comptes consolidés au 31 décembre 2014**

Prise de connaissance

COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR

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

5. 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
-----	-----	------------

- Monsieur Noël Dessard

Instructions de vote :

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

- Socoges SA, représentée par M. 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
-----	-----	------------

6. Décharge au Commissaire

L'assemblée donne décharge au Commissaire, la SPRL Hault & Associés, représentée par M. François Hault.

Instructions de vote :

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

7. Renouvellement des mandats d'administrateurs

L'assemblée renouvèle le mandat d'administrateur de Mme Nathalie Galand pour une durée de 4 ans, le mandat venant à échéance à l'assemblée générale de 2019, sa rémunération annuelle sera de 5.000 €.

Instructions de vote :

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

L'assemblée renouvèle le mandat d'administrateur de M. Noël Dessard pour une durée de 4 ans, le mandat venant à échéance à l'assemblée générale de 2019, sa rémunération annuelle sera de 5.000 €.

Instructions de vote :

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

L'assemblée renouvèle le mandat d'administrateur de la SA Socoges, représentée par M. Pierre Galand pour une durée de 4 ans, le mandat venant à échéance à l'assemblée générale de 2019, sa rémunération annuelle sera de 5.000 €.

Instructions de vote :

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

Fait à, le2015

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

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE LUNDI 15 JUIN 2015 A 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 Madame Evrard et Monsieur Houben, qui acceptent.

La liste de présences signée par les actionnaires ou par leurs mandataires mentionne que 15 actionnaires, possédant 205.012 parts sociales s.d.v. sur les 366.060 parts sociales constituant le capital social, sont présents ou représentés, soit 56,01 %. L'assemblée peut donc valablement délibérer sur les points portés à l'ordre du jour.

Monsieur le Président expose que les convocations ont été publiées :

- dans L'Echo du mercredi 13 mai 2015
- dans le Moniteur belge du mercredi 13 mai 2015
- sur le site Internet de la société à partir du mercredi 13 mai 2015.

Les convocations ont été envoyées aux actionnaires en nom le 15 mai 2015 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 annonce la présence à cette assemblée de Maître Robijns, le conseil de la société, ainsi que de Madame Thirion, secrétaire de Neufcour.

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 2014 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.

1. Le Président expose les projets en cours de réalisation.

Le site de Romsée à Fléron se compose de deux sous-ensembles : le site de l'ancien charbonnage de Wérister (9ha) qui sera aménagé en un éco-quartier et pour lequel la société espère obtenir l'avis des autorités avant la fin de l'année. En attendant, les travaux d'assainissement – excavation et remblaiement – se poursuivent de façon régulière. Le Président confirme que ces travaux devront se terminer au premier semestre 2016. D'autre part, un hall industriel a été construit (1.100 m²) et est loué à deux sociétés déjà locataires.

Pour ce faire, un prêt de 400.000 € a été négocié avec BNP Paribas Fortis.

A Herve-Xhendelesse, la société a développé 4 sites, dont le site des Xhawirs II, sur lequel il reste une parcelle à vendre, ainsi que 4 maisons sur les 8 construites par les soins de Neufcour.

Le site des « Deux Tilleuls » fera l'objet d'une urbanisation de 30 parcelles ; les travaux de voiries débuteraient lors du 2^e semestre 2015 et la vente, dès 2016.

Le sort de la zone du terril et du site des Halles reste à déterminer.

La Commune de Beyne-Heusay souhaite acquérir le terrain derrière le cimetière.

Les études relatives au site des Haïsses/Piedroux à Chênée se poursuivent. Quelques changements importants continuent à être apportés à ce projet, qui suscite beaucoup de réactions de la part de riverains et d'associations liégeoises. Le permis d'urbanisation peut raisonnablement être attendu pour la fin de l'année 2016.

Un permis d'urbanisme a été introduit concernant les démolitions et les aménagements à réaliser dans le bâtiment dit « Père Lejeune ».

Les appartements de la filiale Wérimmo-Luxembourg à Diekirch seront vendus après que les travaux de rénovation aient été terminés dans la copropriété.

2. Après examen du compte de résultat et de l'état de la situation financière, le Président signale que les liquidateurs de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales ont fait part d'une erreur matérielle constatée lors de l'établissement de leurs comptes annuels. Celle-ci porte sur le montant de la réduction de valeur enregistrée dans les comptes du Gosson (réduction de valeur sur les titres Neufcour).

Pour rappel, Neufcour possède une participation dans le Gosson qui lui-même possède une participation dans Neufcour, sur laquelle le Gosson a acté une réduction de valeur.

L'impact positif sur les comptes consolidés de Neufcour est de 54.169 €, réduisant la perte d'autant, celle-ci étant ramenée à 132.839,51 € (contre 187.008,51 €).

Pour information, le Président signale que la valeur du titre augmente de 0,15 € et que sa valeur d'inventaire passe de 12,78 € à 12,93 €, ce qui démontre le caractère relativement anecdotique de l'erreur.

La construction d'un hall industriel et celle des 8 maisons ont été réalisées à l'aide d'emprunts (straight loan, emprunt auprès de la société des Charbonnages de Gosson Kessales en 2014 et d'un emprunt long terme en 2015).

3. Le conseil d'administration devrait soumettre prochainement à une assemblée générale extraordinaire le projet visant au délisting du groupe Neufcour et cela, pour diminuer les coûts de cotation en l'absence de transactions significatives sur le titre. De plus, la taille de la société n'est pas adaptée et les réglementations futures risquent de peser trop lourdement, sans contrepartie mesurable pour les actionnaires ou la société elle-même.

Après lecture commentée, le Président donne la parole à l'assemblée, qui pose quelques questions complémentaires

2. Rapport de rémunération pour l'année 2014

Le Président commente le rapport de rémunération qui a été publié dans le rapport financier annuel 2014 et souligne qu'il n'y a pas eu de changement depuis plusieurs années. Seule la présentation a été revue récemment, pour plus de transparence.

Approbation du rapport de rémunération :

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Absentions</i>
205.012	-	-

3. Rapports du commissaire sur les comptes statutaires et consolidés de l'exercice 2014

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

4. Approbation des comptes annuels statutaires de la société arrêtés au 31/12/2014, en ce compris l'affectation du résultat

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Absentions</i>
205.012	-	-

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	205.012	-	-
Noël Dessard	205.012	-	-
SA Socoges, représentée par P. Galand	205.012	-	-
Nathalie Galand	205.012	-	-
Sprl Management Science Consulting, représentée par Th. Houben	205.012	-	-

6. Décharge au commissaire

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Absentions</i>
205.012	-	-

7. Renouvellement de mandats d'administrateurs

- a) Le conseil propose de renouveler le mandat d'administrateur de Mme Nathalie Galand, pour une durée de 4 ans, le mandat venant à échéance à l'assemblée générale de 2019. Sa rémunération annuelle sera de 5.000 € (HTVA).

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Abstentions</i>
205.012	-	-

- b) Le conseil propose de renouveler le mandat d'administrateur de la SA Socoges, représentée par M. Pierre Galand, pour une durée de 4 ans, le mandat venant à échéance à l'assemblée générale de 2019. Sa rémunération annuelle sera de 5.000 € (HTVA).

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Abstentions</i>
205.012	-	-

- c) Le conseil propose de renouveler le mandat d'administrateur de M. Noël Dessard, pour une durée de 4 ans, le mandat venant à échéance à l'assemblée générale de 2019. Sa rémunération annuelle sera de 5.000 € (HTVA).

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Abstentions</i>
205.012	-	-

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 17 h 15 après finalisation du procès-verbal.

Le Président

Le Secrétaire

Les scrutateurs

Annexes :
1. Liste des présences
2. Procurations (8)

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, division 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 *15 / 06 / 2015*

et relatifs à l'exercice couvrant la période du *01 / 01 / 2014* au *31 / 12 / 2014*

Exercice précédent du *01 / 01 / 2013* au *31 / 12 / 2013*

Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~ont~~ / ~~ne sont pas~~** 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

VALLOO CONSULT SPRL
N°: *BE 0896.318.305*
Rue Croix-Henrard, 26, 4140 Gomzé-Andoumont, Belgique

Administrateur délégué
20/06/2012 - 20/06/2016

Représenté(es) par:

Jacques JANSSEN
Rue Croix Henrard, 26, 4140 Gomzé-Andoumont, Belgique

SA DRASSED
N°: *BE 0428.229.858*
Rue du Fays, 28, 4140 Sprimont, Belgique

Administrateur
20/06/2011 - 16/06/2014

Représenté(es) par:

DESSARD Noël
Rue du Fays, 28, 4140 Sprimont, Belgique

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

Nombre total de pages déposées: *50* 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)

Pierre GALAND
Route d'Arlon, 247, LU-1150 Luxembourg, Luxembourg

Administrateur
20/06/2011 - 16/06/2014

Nathalie GALAND
Rue Fontaine Saint Pierre, 2, 5330 Assesse, Belgique

Administrateur
20/06/2011 - 15/06/2015

MANAGEMENT SCIENCE CONSULTING
N°: BE 0863.136.484
Clos de Pierreuchamps 6, 4910 Theux, Belgique

Administrateur
17/06/2013 - 19/06/2017

Représenté(es) par:

Thierry HOUBEN
Clos de Pierreuchamps 6, 4910 Theux, Belgique

SOCOGES SA
Route d'Arlon, 247, LU-1150 Luxembourg, Luxembourg

Administrateur
16/06/2014 - 15/06/2015

Représenté(es) par:

Pierre GALAND
Route d'Arlon, 247, LU-1150 Luxembourg, Luxembourg

Noël DESSARD
Rue du Fays, 28, 4140 Sprimont, Belgique

Administrateur
16/06/2014 - 15/06/2015

SPRL Hault & Associés, Réviseurs d'entreprises
N°: BE 0822.356.102
Première Avenue, 115, 4040 Herstal, Belgique
N° de membre: B00757

Commissaire
17/06/2013 - 20/06/2016

Représenté(es) par:

François Hault
(Réviseur d'entreprises)
rue Basse Méhagne, 106, 4053 Embourg, Belgique
N° de membre: A02207

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)
SPRL Finaudit N°: BE 0423.483.786 rue Ulric Courtois, 10 boîte A12, 4052 Beaufays, Belgique Représenté(es) par: Thierry Hocepied (Expert-comptable et conseil fiscal) rue Ulric Courtois, 10 boîte A12, 4052 Beaufays, Belgique	221239 4 F 83 3811 2 F 56	AB

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISÉS		20/28	5.064.548,86	4.721.118,15
Frais d'établissement	5.1	20	.....	.....
Immobilisations incorporelles	5.2	21	195,76	353,16
Immobilisations corporelles	5.3	22/27	1.925.426,84	1.589.215,35
Terrains et constructions		22	1.914.887,90	1.571.147,81
Installations, machines et outillage		23	.....	.....
Mobilier et matériel roulant		24	10.538,94	18.067,54
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	3.138.926,26	3.131.549,64
Entreprises liées	5.14	280/1	3.017.979,41	3.001.421,98
Participations		280	1.902.021,52	1.902.021,52
Créances		281	1.115.957,89	1.099.400,46
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	5.14	282/3	14.722,21	23.903,02
Participations		282	14.722,21	23.903,02
Créances		283	.....	.....
Autres immobilisations financières		284/8	106.224,64	106.224,64
Actions et parts		284	1.116,89	1.116,89
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	105.107,75	105.107,75
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	2.514.747,27	2.207.419,52
Créances à plus d'un an		29	.....	.....
Créances commerciales		290	.....	.....
Autres créances		291	.....	.....
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	1.806.337,81	1.991.046,10
Stocks		30/36	1.806.337,81	1.991.046,10
Approvisionnements		30/31	.....	.....
En-cours de fabrication		32	.....	.....
Produits finis		33	.....	.....
Marchandises		34	.....	.....
Immeubles destinés à la vente		35	1.806.337,81	1.991.046,10
Acomptes versés		36	.....	.....
Commandes en cours d'exécution		37	.....	.....
Créances à un an au plus		40/41	561.421,93	59.529,35
Créances commerciales		40	417.873,71	31.977,62
Autres créances		41	143.548,22	27.551,73
	5.5.1/			
Placements de trésorerie	5.6	50/53	.....	.....
Actions propres		50	.....	.....
Autres placements		51/53	.....	.....
Valeurs disponibles		54/58	141.138,51	150.991,92
Comptes de régularisation	5.6	490/1	5.849,02	5.852,15
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	7.579.296,13	6.928.537,67

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES(+)/(-)		10/15	4.132.075,93	3.998.297,59
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	1.135.629,39	1.140.427,96
Réserves		13	617.329,03	617.029,05
Réserve légale		130	540.903,67	540.903,67
Réserves indisponibles		131	.....	.....
Pour actions propres		1310	.....	.....
Autres		1311	.....	.....
Réserves immunisées		132	76.425,36	76.125,38
Réserves disponibles		133	.....	.....
Bénéfice (Perte) reporté(e)(+)/(-)		14	-2.264.472,68	-2.402.749,61
Subsides en capital		15	.....	.....
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19	.....	.....
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	1.705.817,03	1.728.418,74
Provisions pour risques et charges		160/5	1.705.817,03	1.728.418,74
Pensions et obligations similaires		160	.....	12.846,33
Charges fiscales		161	.....	.....
Grosses réparations et gros entretien		162	.....	.....
Autres risques et charges	5.8	163/5	1.705.817,03	1.715.572,41
Impôts différés		168	.....	.....
DETTES		17/49	1.741.403,17	1.201.821,34
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	1.690.287,38	1.151.520,00
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	5.9	42	.....	.....
Dettes financières		43	800.000,00	250.000,00
Etablissements de crédit		430/8	500.000,00	250.000,00
Autres emprunts		439	300.000,00	.....
Dettes commerciales		44	162.915,24	144.549,94
Fournisseurs		440/4	162.915,24	144.549,94
Effets à payer		441	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales	5.9	45	106.685,86	21.013,18
Impôts		450/3	92.635,65	9.520,08
Rémunérations et charges sociales		454/9	14.050,21	11.493,10
Autres dettes		47/48	620.686,28	735.956,88
Comptes de régularisation	5.9	492/3	1.537,09	722,64
TOTAL DU PASSIF		10/49	7.579.296,13	6.928.537,67

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/74	886.201,67	455.130,64
Chiffre d'affaires	5.10	70	581.114,00	119.428,00
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	305.087,67	335.702,64
Coût des ventes et des prestations(+)/(-)		60/64	918.645,27	590.734,56
Approvisionnements et marchandises		60	474.616,11	80.901,91
Achats		600/8	289.907,82	837.368,56
Stocks: réduction (augmentation)(+)/(-)		609	184.708,29	-756.466,65
Services et biens divers		61	237.501,11	307.787,14
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	5.10	62	100.044,76	99.225,97
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	36.711,53	32.302,85
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)		631/4	.....	.....
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)	5.10	635/7	.....	-1.084,28
Autres charges d'exploitation	5.10	640/8	69.771,76	71.600,97
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration(-)		649	.....	.....
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	-32.443,60	-135.603,92
Produits financiers		75	176.329,42	51.710,93
Produits des immobilisations financières		750	176.306,62	51.612,88
Produits des actifs circulants		751	20,46	93,44
Autres produits financiers	5.11	752/9	2,34	4,61
Charges financières(+)/(-)	5.11	65	27.716,13	16.918,70
Charges des dettes		650	24.326,59	14.444,67
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)		651	.....	.....
Autres charges financières(+)/(-)		652/9	3.389,54	2.474,03
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts(+)/(-)		9902	116.169,69	-100.811,69

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits exceptionnels		76	.....	.....
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	.....	.....
Autres produits exceptionnels	5.11	764/9	.....	.....
Charges exceptionnelles(+)/(-)		66	-22.601,71	-41.237,69
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	-22.601,71	-41.237,69
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés		663	.....	.....
Autres charges exceptionnelles	5.11	664/8	.....	.....
Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration(-)		669	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts(+)/(-)		9903	138.771,40	-59.574,00
Prélèvements sur les impôts différés		780	.....	.....
Transfert aux impôts différés		680	.....	.....
Impôts sur le résultat(+)/(-)	5.12	67/77	194,49	426,59
Impôts		670/3	194,49	426,59
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales ...		77	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice(+)/(-)		9904	138.576,91	-60.000,59
Prélèvements sur les réserves immunisées		789	.....	.....
Transfert aux réserves immunisées		689	299,98	309,34
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)		9905	138.276,93	-60.309,93

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	-2.264.472,68	-2.399.156,42
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	138.276,93	-60.309,93
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	-2.402.749,61	-2.338.846,49
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	.....	3.593,19
au capital et aux primes d'émission	691	.....	.....
à la réserve légale	6920	.....	.....
aux autres réserves	6921	.....	3.593,19
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)	-2.264.472,68	-2.402.749,61
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	5.106,62
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	.....
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	4.753,46
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	157,40	
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	4.910,86	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	195,76	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	4.027.419,71
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	378.610,22	
Cessions et désaffectations	8171	1.046,03	
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8181	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	4.404.983,90	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.140.427,96
Mutations de l'exercice			
Actées	8211	.....
Acquises de tiers	8221	.....
Annulées	8231	4.798,57	
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8241	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8251	1.135.629,39	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	3.596.699,86
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	29.025,53	
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	3.625.725,39	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	1.914.887,90	

	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	126.175,99
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	.....
Cessions et désaffectations	8173	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8183	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	126.175,99	
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	108.108,45
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	7.528,60	
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	115.637,05	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	10.538,94	

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	1.099.400,46
Mutations de l'exercice			
Additions	8581	51.557,43	
Remboursements	8591	35.000,00	
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)	1.115.957,89	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8651	.....

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8392P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	23.903,02
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8362	.....
Cessions et retraits	8372	9.180,81	
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8382	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8392	14.722,21	
Plus-values au terme de l'exercice	8452P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice(+)/(-)			
Montants non appelés au terme de l'exercice	8552	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(282)	14.722,21	
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	283P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	105.107,75
Mutations de l'exercice			
Additions	8583	.....
Remboursements	8593	.....
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)	105.107,75	
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>31/12/2014</i>	<i>EUR</i>	<i>1.638.527,19</i>	<i>-78.650,52</i>
<i>Actions et parts</i>	<i>3.719</i>	<i>99,95</i>	<i>0,0</i>				
<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>31/12/2014</i>	<i>EUR</i>	<i>1.246.005,81</i>	<i>-307.669,90</i>
<i>Actions et parts</i>	<i>13.393</i>	<i>31,51</i>	<i>0,0</i>				
<i>Werimmo Luxembourg</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue Fort Wallis 2, LU-2714 Luxembourg,</i> <i>Luxembourg</i>				<i>31/12/2014</i>	<i>EUR</i>	<i>-2.185.341,17</i>	<i>-63.071,94</i>
<i>Actions et parts</i>	<i>3.332</i>	<i>66,64</i>	<i>0,0</i>				

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	.....	.....
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus	8686	.....	.....
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

<i>Charges à reporter</i>	5.849,02
<i>Produits acquis</i>	0,00
.....
.....

Exercice
5.849,02
0,00
.....
.....

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	97.636
8703	xxxxxxxxxxxxxxxx	268.424

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

A. Structure de l'actionariat

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

	Nombre d'actions	% d'actions	% droits de vote
Soter SA	82.571	22,56 %	7,53 %
Biochar SA	36.908	10,08 %	10,08 %
Gosson-Kessales SA en liquidation	36.531	9,98 %	9,98 %
Noël Dessard	24.399	6,67 %	6,67 %
Indivision René Dessard	12.572	3,43 %	3,43 %
Société Civile des Sarts	5.000	1,37 %	1,37 %
Marie Evrard	20.551	5,61 %	5,61 %
Rhode Invest SA	50.020	13,66 %	13,66 %
Autres	94.698	25,87 %	25,87 %
		99,23 %	84,20 %
Bouille SA	2 810	0,77 %	0
Total	366.060	100 %	

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

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

Provision pour dépollution

.....

.....

.....

Exercice
1.705.817,03
.....
.....
.....

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	500.000,00
Emprunts subordonnés	8932	.....
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	.....
Dettes de location-financement et assimilées	8952	.....
Etablissements de crédit	8962	500.000,00
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	500.000,00

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts (rubrique 450/3 du passif)

	Codes	Exercice
Dettes fiscales échues	9072	.....
Dettes fiscales non échues	9073	92.456,87
Dettes fiscales estimées	450	178,78

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	14.050,21

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

<i>Charges à imputer</i>	1.537,09
.....
.....
.....

Exercice
1.537,09
.....
.....

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	1.916	1.923
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	79.289,95	77.653,35
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	16.014,38	16.483,40
Primes patronales pour assurances extralégales	622	236,53	234,12
Autres frais de personnel	623	413,66	393,02
Pensions de retraite et de survie	624	4.090,24	4.462,08
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	635		-1.084,28
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112		
Reprises	9113		
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115		
Utilisations et reprises	9116		1.084,28
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	68.341,24	70.532,97
Autres	641/8	1.430,52	1.068,00
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>Différences de paiement</i>		2,34	4,61
.....	
.....	
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>(+)/(-)		3.389,54	2.474,03
.....	
.....	

RÉSULTATS EXCEPTIONNELS

Ventilation des autres produits exceptionnels

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

Ventilation des autres charges exceptionnelles

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

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

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

	Codes	Exercice
Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	194,49
Impôts et précomptes dus ou versés	9135	15,71
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9136	.....
Suppléments d'impôts estimés	9137	178,78
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		4.339,63
Déduction pour capital à risque de l'année		-17.489,64
Plus-value exonérée		-124.749,19
Transfert aux réserves immunisées		-299,98

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

Sources de latences fiscales

	Codes	Exercice
Latences actives	9141	3.482.150,07
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	9142	3.316.781,25
Autres latences actives		
Déduction pour capital à risque		165.368,82
.....	
.....	
Latences passives	9144	.....
Ventilation des latences passives		
.....	
.....	
.....	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

	Codes	Exercice	Exercice précédent
A l'entreprise (déductibles)	9145	142.996,53	210.040,87
Par l'entreprise	9146	224.125,25	199.072,34
Montants retenus à charge de tiers, au titre de			
Précompte professionnel	9147	24.848,91	24.861,72
Précompte mobilier	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	105.107,75
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 était toujours en cours jusqu'au mois de novembre 2014, la personne bénéficiaire de la rente étant décédée à cette période.

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 de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

.....

Codes	Exercice
9220

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

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

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)	3.017.979,41	3.001.421,98
Participations	(280)	1.902.021,52	1.902.021,52
Créances subordonnées	9271	93.914,11	93.914,11
Autres créances	9281	1.022.043,78	1.005.486,35
Créances sur les entreprises liées	9291	3.197,76	4.822,71
A plus d'un an	9301	.....	.....
A un an au plus	9311	3.197,76	4.822,71
Placements de trésorerie	9321	.....	.....
Actions	9331	.....	.....
Créances	9341	.....	.....
Dettes	9351	493.572,13	596.995,00
A plus d'un an	9361	.....	.....
A un an au plus	9371	493.572,13	596.995,00
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	51.557,43	51.612,88
Produits des actifs circulants	9431	.....	.....
Autres produits financiers	9441	.....	.....
Charges des dettes	9461	16.578,13	11.245,00
Autres charges financières	9471	.....	.....
Cessions d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481	.....	.....
Moins-values réalisées	9491	.....	.....
ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	(282/3)	14.722,21	23.903,02
Participations	(282)	14.722,21	23.903,02
Créances subordonnées	9272	.....	.....
Autres créances	9282	.....	.....
Créances	9292	139.328,26	6.826,87
A plus d'un an	9302	.....	.....
A un an au plus	9312	139.328,26	6.826,87
Dettes	9352	301.138,82	.....
A plus d'un an	9362	.....	.....
A un an au plus	9372	301.138,82	.....

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(S) 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	11.000,00
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

Nombre moyen de travailleurs

Temps plein
 Temps partiel
 Total en équivalents temps plein (ETP)

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein
 Temps partiel
 Total

Frais de personnel

Temps plein
 Temps partiel
 Total

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
1001	.....	.....	.....
1002	2,0	1,0	1,0
1003	1,1	0,3	0,8
1011	.....	.....	.....
1012	1.916	494	1.422
1013	1.916	494	1.422
1021	.....	.....	.....
1022	95.954,52	44.744,39	51.210,13
1023	95.954,52	44.744,39	51.210,13
1033	.....	.....	.....

Au cours de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs en ETP
 Nombre d'heures effectivement prestées
 Frais de personnel
 Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
1003	1,1	0,3	0,8
1013	1.923	513	1.410
1023	94.763,89	44.539,03	50.224,86
1033	.....	.....	.....

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

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

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

Au cours de l'exercice		1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Nombre moyen de personnes occupées	150	.....	.....
Nombre d'heures effectivement prestées	151	.....	.....
Frais pour l'entreprise	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
- Chômage avec complément d'entreprise
- 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	.....	5811	.....
5802	.....	5812	.....
5803	.....	5813	.....
58031	.....	58131	.....
58032	.....	58132	.....
58033	.....	58133	.....
5821	1	5831	.....
5822	2	5832	.....
5823	55,00	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 - ANNEE 2014

1. Commentaires sur les activités

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

1. LE SITE DE ROMSEE A FLERON

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

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

Neufcour a décidé de construire un nouveau hall industriel de 1.100 m² à l'arrière du site pour deux raisons :

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

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

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

- la société de taxidermie
- une entreprise de toitures

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

L'ancien bâtiment sera démoli à terme.

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

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

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



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

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

2. LE SITE DES XHAWIRS II DE HERVE/XHENDELESSE (site proche de la ligne de chemin de fer à grande vitesse)

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

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

3. LE SITE DU CIMETIERE A BEYNE-HEUSAY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

B. Autres activités

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

2. Gestion des risques

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

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

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

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

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

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

B. Description des risques

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

1. Dégradation de la conjoncture économique

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



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

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

2. Inadéquation des projets et règles d'urbanisme contraignantes

La gestion des projets immobiliers se profile principalement dans le long terme. Il s'indique donc pour les gestionnaires de la société d'anticiper avec bonheur les choix pour le futur. La société dispose d'un patrimoine qu'elle souhaite valoriser au mieux. Encore faut-il, qu'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, principalement à vocation industrielle, qui diminuent qualitativement par rapport aux normes nouvelles et matériaux utilisés aujourd'hui. Malheureusement, la destruction de ces immeubles, à supposer qu'elle soit envisagée, entraînera à la fois perte de revenus locatifs et coûts de démolition.

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

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

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

4. Risque de solvabilité des tiers, clients et locataires

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

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

5. Respect de la législation environnementale

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

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



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

3. Evénements postérieurs à la clôture et perspectives

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

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

- Le projet du site de Wérister à Romsée.
Les travaux d'assainissement se poursuivront tout au long de l'année 2015 et durant le 1er semestre 2016. Après l'obtention du RUE (Rapport Urbanistique et Environnemental) par la Commune de Fléron, la demande de permis d'urbanisation pour la réalisation d'un éco-quartier sera déposée.
- Le projet des Haïsses-Piedroux à Chênée.
La demande de permis d'urbanisation pour la réalisation d'un éco-quartier (500 logements) pourrait être déposée fin du premier semestre 2015.

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

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

Les raisons sont :

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

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

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

Parmi les circonstances importantes, il faut citer :

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

5. Recherche et développement

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



6. Comptes statutaires selon les normes belges

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

6.1. BILAN

ACTIF

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

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

Les immobilisations financières (3.139 K€) reprennent les participations de Neufcour dans les sociétés Bouille (1.902 K€), Charbonnages de Gosson Kessales (15 K€), la créance sur Wérimmo Luxembourg (1.116 K€), et des cautions versées aux communes de Flémalle et Fléron (105 K€).

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

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

Ils sont constitués des postes suivants :

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

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

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

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

PASSIF

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

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

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

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

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

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

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

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

COMPTE DE RESULTATS

Le montant des produits d'exploitation pour l'année 2014 est de 886 K€ (455 K€ en 2013).

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DES REGLES DE CONTINUITÉ

Le bilan présente une perte reportée d'un montant de 2.264 K€ au 31 décembre 2014, la perte reportée étant de 2.402 K€ au 31 décembre 2013.

Conformément à l'article 96, 6° du C. Soc., le conseil d'administration justifie comme suit l'application des règles comptables de continuité : malgré cette perte reportée, les fonds propres restent largement positifs, ils s'élèvent à 4.132 K€.

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

6.3. INFORMATIONS DIVERSES

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

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

7. COMITE D'AUDIT

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

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

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

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

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



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

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

Pour l'exercice 2014, le conseil d'administration a reçu, à chacune de ses séances, le rapport du comité d'audit, lequel atteste la conformité des procédures d'audit avec les règles usuelles en matière d'audit. Ce rapport comprend, comme la loi l'exige, l'attestation d'indépendance du commissaire, la SPRL Hault & Associés, réviseurs d'entreprises. Les travaux d'audit se poursuivront tout au long des années 2015 et suivantes dans le même état d'esprit.

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

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

<http://www.corporategovernancecommittee.be/library/documents/final%20code/CorporateGovFRCode2009.pdf>.

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

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

9. Rapport de rémunération

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

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

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

La procédure est la suivante :

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

Ces montants ont été décidés lors de l'assemblée générale de 2007, sont ratifiés chaque année par celle-ci lors de l'approbation des comptes et n'ont plus varié depuis lors. Ils s'entendent, le cas échéant, hors TVA.

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



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

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

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

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

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

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

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

Lors de l'exercice clôturé au 31 décembre 2014, le commissaire n'a pas perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire.

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

Structure de l'actionariat

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

	Nombre d'actions	% d'actions	% droits de vote
Soter SA	82.571	22,56 %	7,53 %
Biochar SA	36.908	10,08 %	10,08 %
Gosson-Kessales SA en liquidation	36.531	9,98 %	9,98 %
Noël Dessard	24.399	6,67 %	6,67 %
Indivision René Dessard	12.572	3,43 %	3,43 %
Société Civile des Sarts	5.000	1,37 %	1,37 %
Marie Evrard	20.551	5,61 %	5,61 %
Rhode Invest SA	50.020	13,66 %	13,66 %
Autres	94.698	25,87 %	25,87 %
		99,23 %	84,20 %
Bouille SA	2.810	0,77 %	0
Total	366.060	100 %	

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

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

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

Herstal, le 27 avril 2015

Parc Industriel des Hauts-Sarts
Première Avenue, 115 à 4040 Herstal
Tél. 04/248.62.50 Fax. 04/248.90.37
Email : Info@hautco.be

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLE GENERALE DES
ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE ANONYME « COMPAGNIE FINANCIERE
DE NEUFCOUR » SUR LES COMPTES ANNUELS STATUTAIRES POUR
L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels, ainsi que les déclarations complémentaires requises. Les comptes annuels comprennent le bilan au 31 décembre 2014, le compte de résultats de l'exercice clos à cette date et l'annexe.

Rapport sur les comptes annuels - opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 7.579.296,13 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 138.576,91 €.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

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

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

des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels.

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

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

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2014, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des statuts de la société.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels:

- Le rapport de gestion traite des mentions requises par la loi, concorde avec les comptes annuels et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu 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.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés.

Herstal, le 27 avril 2015

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

S.P.R.L. Civile

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLE GENERALE DES
ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE ANONYME « COMPAGNIE FINANCIERE
DE NEUFCOUR » SUR LES COMPTES ANNUELS STATUTAIRES POUR
L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels, ainsi que les déclarations complémentaires requises. Les comptes annuels comprennent le bilan au 31 décembre 2014, le compte de résultats de l'exercice clos à cette date et l'annexe.

Rapport sur les comptes annuels - opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 7.579.296,13 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 138.576,91 €.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

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

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

des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels.

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

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

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2014, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des statuts de la société.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels:

- Le rapport de gestion traite des mentions requises par la loi, concorde avec les comptes annuels et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu 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.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés.

Herstal, le 27 avril 2015

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