

## **CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

Information réglementée diffusée le 16 mai 2019

Conformément à l'article 25 des statuts de la société, les actionnaires sont invités à assister à l'assemblée générale ordinaire le **lundi 17 juin 2019 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 2018, 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 2018**

*Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : approbation du Rapport de Rémunération relatif à l'année 2018.*

**3. Prise de connaissance des Rapports du Commissaire** pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2018.

**4. Présentation et approbation des comptes annuels et consolidés arrêtés au 31 décembre 2018** et affectation du résultat.

*Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : approbation des comptes annuels de l'exercice social arrêté au 31 décembre 2018.*

**5. Décharge aux administrateurs**

*Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : 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**

*Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : décharge donnée au Commissaire pour l'exercice de son mandat au cours de l'exercice écoulé.*

**7. Mandats d'administrateurs**

*Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : 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 2023. Sa rémunération annuelle sera de 5.000 €.*

*Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : nomination, pour une durée de 4 ans échéant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2023, d'administrateur indépendant, au sens de l'article 526ter du Code des sociétés, de la SPRL Somabri, représentée par M. Marc M. Brisack. Sa rémunération annuelle sera de 5.000 € (HTVA). M. Brisack est Ingénieur Commercial de l'Ecole de commerce Solvay (1984), Master in Real Estate de l'IPO/UFSIA Management School (Antwerpen). Il a occupé d'importantes fonctions dans le groupe Solvay, y compris à l'étranger, chez Fortis Real Estate en tant que Directeur Asset Management et chez Ascencio en tant que Directeur général. Il est actuellement Secrétaire général auprès de la Confédération Internationale des Banques Populaires (CIBP).*



## **1. Conditions d'admission à l'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2019**

### **A. Confirmation de participation**

Tout actionnaire qui a l'intention d'assister à l'assemblée générale doit le notifier au plus tard le 10 juin 2019 à minuit soit par courriel ([roseline.thirion@neufcour.com](mailto: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 3 juin 2019 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 3 juin 2019 (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 27 mai 2019 par courrier ordinaire à l'attention de M. J. Janssen ou par courriel : [jacques.janssen@neufcour.com](mailto:jacques.janssen@neufcour.com). Le cas échéant, la société publiera un ordre du jour complété au plus tard le 1<sup>er</sup> juin 2019. 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](http://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](mailto: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 10 juin 2019 à 17 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](http://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 10 juin 2019 par écrit ou par voie électronique à l'adresse : [roseline.thirion@neufcour.com](mailto:roseline.thirion@neufcour.com).

## **5. Documents disponibles**

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](http://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

**A renvoyer au plus tard le 10 juin 2019 au siège social de la société par e-mail ou courrier**

## **PROCURATION**

(en vertu de l'article 547 bis du Code des sociétés)

Le (La) soussigné (e)

Nom – Prénom / Nom de la société, forme juridique :	
Domicile / siège social :	

Titulaire de \_\_\_\_\_ actions nominatives <sup>(1)</sup>  
\_\_\_\_\_ actions dématérialisées <sup>(1)</sup>

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° BE 0457.006.788, désigne, par la présente, en qualité de mandataire :

M .....  
(nom, prénom, adresse)

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 17 juin 2019 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.

<sup>(1)</sup> Merci de distinguer par type d'actions et/ou de biffer les mentions inutiles

**Ordre du jour de l'AGO du 17 juin 2019 et instructions de vote**

1. **Rapport de Gestion** pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2018, 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 (1): 

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

3. **Rapports du Commissaire** pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2018.  
Prise de connaissance

4. - **Approbation des comptes annuels au 31 décembre 2018 et affectation du résultat**

L'assemblée approuve les comptes annuels au 31 décembre 2018 et l'affectation du résultat.

Instructions de vote (1): 

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

- **Communication des comptes consolidés au 31 décembre 2018** : Prise de connaissance

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 (1): 

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

- Socoges SA, représentée par M. Pierre Galand

Instructions de vote (1): 

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

- Madame Nathalie Galand

Instructions de vote (1): 

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

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

Instructions de vote (1) : 

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

- Monsieur Didier Gevers

Instructions de vote (1): 

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

(1) *Biffer les mentions inutiles*

**6. Décharge au Commissaire**

L'assemblée donne décharge au Commissaire, la SCRL RSM Réviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Bernard de Grand Ry et Monsieur Jean-François Nobels.

Instructions de vote : (1) 

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

**7. Mandat d'administrateur**

L'assemblée nomme Madame Nathalie Galand au poste d'administrateur indépendant pour une durée de 4 ans, le mandat venant à échéance à l'assemblée générale de 2023 Sa rémunération annuelle sera de 5.000 €.

Instructions de vote : (1) 

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

L'assemblée nomme la SPRL Somabri, représentée par Monsieur Marc Brisack au poste d'administrateur indépendant pour une durée de 4 ans, le mandat venant à échéance à l'assemblée générale de 2023. Sa rémunération annuelle sera de 5.000 € (HTVA).

Instructions de vote : (1) 

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

Le mandataire est autorisé à voter sur les sujets nouveaux à traiter qui seraient inscrits à l'ordre du jour en vertu de l'article 533 ter du Code des Sociétés : (1) OUI / NON

Fait à ....., le .....2019

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

(1) *Biffer les mentions inutiles*

Document à renvoyer au plus tard pour le 10 juin 2019

**FORMULAIRE DE DEMANDE DE MODALITES DE CONVOCATION**

La Compagnie Financière de Neufcour respecte la législation sur la vie privée et notamment le nouveau règlement européen sur les données personnelles (GDPR) entré en vigueur le 25 mai 2018.

La Compagnie Financière de Neufcour ne collecte que les données qui lui sont communiquées par vos soins et qui sont nécessaires à l'exécution des obligations de la société envers ses actionnaires.

Les données personnelles sensibles (par ex. votre numéro de compte) sont toujours traitées de manière confidentielle et ne sont jamais divulguées.

Des mesures de sécurité dans le traitement de vos données sont utilisées pour les protéger contre tout accès, utilisation, perte ou divulgation non autorisés.

Vous pouvez à tout moment demander la consultation des données personnelles vous concernant traitées par la Compagnie Financière de Neufcour et éventuellement demander la correction ou la suppression des données inexactes ou incomplètes à l'adresse : [roseline.thirion@neufcour.com](mailto:roseline.thirion@neufcour.com).

Dans ce cadre, nous vous demandons de bien vouloir **confirmer vos données en nous renvoyant le formulaire ci-après dûment rempli** à :

**Compagnie Financière de Neufcour S.A., rue Churchill, 26 à 4624 Romsée.**

Je soussigné(e) :

Nom + Prénom : .....

Accepte de recevoir à l'avenir les convocations aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la Compagnie Financière de Neufcour, ainsi que les documents annexes (liens vers le site internet de la société) par courrier électronique en lieu et place d'un courrier ordinaire (mentionner votre e-mail ci-dessous, svp) ;

Souhaite encore recevoir les convocations aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la Compagnie Financière de Neufcour, ainsi que les documents annexes par courrier ordinaire.

Je coche une des deux formules qui sera à appliquer par la Compagnie Financière de Neufcour jusqu'à révocation de ma part.

**Coordonnées à compléter**

Adresse pour le courrier :

Rue + numéro : .....

Code postal et ville : .....

Adresse e-mail : .....

Tél. et/ou GSM : .....

Fax : .....

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**TENUE LE LUNDI 17 JUIN 2019 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 Didier Gevers.

L'assemblée désigne comme scrutateurs Messieurs Michel Saunier et Didier Gevers, qui acceptent.

La liste de présences signée par les actionnaires ou par leurs mandataires mentionne que 9 actionnaires, possédant 167.882 parts sociales s.d.v. sur les 366.060 parts sociales constituant le capital social, sont présents ou représentés, soit 45,86 %. 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 jeudi 16 mai 2019
- dans le Moniteur belge du jeudi 16 mai 2019
- sur le site Internet de la société à partir du jeudi 16 mai 2019.

Les convocations ont été envoyées aux actionnaires en nom le jeudi 16 mai 2019 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 Madame Thirion, secrétaire de Neufcour.

Il remercie M. Pierre Galand, administrateur de la société pendant de nombreuses années, qui n'a pas souhaité renouveler son mandat.

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 2018 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 des points essentiels.

Il rappelle quelques faits qui ont marqué l'année et expose les projets en cours de réalisation :

Le produit des activités ordinaires s'élève à 616 K€ contre 756 K€ en 2017. Il est constitué, d'une part, par la vente de 3 terrains à Herve-Xhendelesse (255 K€) et, d'autre part, par le produit des locations (292 K€).

Les charges opérationnelles sont en diminution.

Aucun élément exceptionnel n'est à signaler en 2018.

La diminution du taux d'impôts revenant de 29,58 % à 25 % a eu une influence non négligeable sur le résultat via l'impact du poste des impôts différés.

A l'actif, le Président a commenté le tableau « Approche de la juste valeur ». En effet, une expertise a eu lieu en août 2018 et le tableau a été aménagé à cette occasion.

Le stock s'élève à 3.005 K€ du fait de l'incorporation de 1.200 K€ représentant le coût au 31/12/2018 des 9 immeubles en construction à Rosoux.

Le Président insiste sur la trésorerie en diminution et sur l'endettement élevé dû aux travaux en cours à Rosoux, à la rénovation des bâtiments du site du « Père Lejeune » à Chênée et du site de Wérister à Romsée.

L'examen des comptes de résultat et de la situation financière ne nécessite pas d'autres commentaires particuliers.

Le Président a aussi précisé qu'en 2019, le permis d'urbanisation du site de Wérister à Romsée a été accordé, ainsi que le permis d'assainissement du site du Homvent à Beyne-Heusay.

Deux appartements sis à Diekirch au Luxembourg ont été vendus.

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

## **2. Rapport de rémunération pour l'année 2018**

Le Président commente le rapport de rémunération qui a été publié dans le rapport financier annuel 2018. Il n'y a aucun changement.

Approbation du rapport de rémunération :

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Absentions</i>
167.882	-	-

## **3. Rapports du commissaire sur les comptes statutaires et consolidés de l'exercice 2018**

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 31/12/2018, en ce compris l'affectation du résultat**

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Absentions</i>
167.882	-	-

**5. Décharge aux administrateurs**

<i>Noms</i>	<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Absentions</i>
Spri Valloo Consult, représentée par J. Janssen	167.882	-	-
SA Socoges, représentée par P. Galand	167.882	-	-
Nathalie Galand	167.882	-	-
Spri Mascot, représentée par Th. Houben	167.882	-	-
Didier Gevers	167.882	-	-

**6. Décharge au commissaire**

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Absentions</i>
167.882	-	-

**7. Nomination d'administrateurs**

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'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2023. Sa rémunération annuelle sera de 5.000 € (HTVA).

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Abstentions</i>
167.882	-	-

Le conseil propose de nommer au poste d'administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des sociétés la SPRL Somabri, représentée par M. Marc Brisack pour une durée de 4 ans, le mandat venant à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2023. Sa rémunération annuelle sera de 5.000 € (HTVA). M. Brisack est Ingénieur Commercial de l'Ecole de commerce Solvay (1984), Master in Real Estate de l'IPO/UFSIA Management School (Antwerpen). Il a occupé d'importantes fonctions dans le groupe Solvay, y compris à l'étranger, chez Fortis Real Estate en tant que Directeur Asset Management et chez Ascencio en tant que Directeur général. Il est actuellement Secrétaire général auprès de la Confédération Internationale des Banques Populaires (CIBP).

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Abstentions</i>
167.882	-	-

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 00 après finalisation du procès-verbal.

Le Président

Le Secrétaire

Les scrutateurs

Annexes : 1. Liste des présences  
2. Procurations ( 4 )

<b>40</b>				<b>1</b>	<b>EUR</b>	
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	U.	D.	C 1

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

DÉNOMINATION: ..... *COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR* .....

Forme juridique: ..... *Société anonyme* .....

Adresse: ..... *Rue Churchill,* ..... N°: ..... *26* ..... Boîte: .....

Code postal: ..... *4624* ..... Commune: ..... *Romsée* .....

Pays: ..... *Belgique* .....

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de ..... *Liège, division Liège* .....

Adresse Internet<sup>1</sup>: ..... *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 *COMPTES ANNUELS EN EUROS (2 décimales)*  
 approuvés par l'assemblée générale du *17 / 06 / 2019*  
 et relatifs à l'exercice couvrant la période du *01 / 01 / 2018* au *31 / 12 / 2018*  
 Exercice précédent du *01 / 01 / 2017* au *31 / 12 / 2017*

Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~ne sont pas~~ <sup>sont</sup> identiques à ceux publiés antérieurement

Nombre total de pages déposées: ..... *59* ..... Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: ..... *6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.3.5, 6.3.6, 6.5.2, 6.8, 6.17, 6.20, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16* .....

SPRL VALLOO CONSULT représentée  
 par M. Jacques Janssen  
 Administrateur délégué

Signature  
 (nom et qualité)

<sup>1</sup> Mention facultative.  
<sup>2</sup> Biffer la mention inutile.

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES  
ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE  
VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE****LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE avec mention des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

*Nathalie GALAND*  
*Rue Fontaine Saint Pierre, 2, 5330 Assesse, Belgique* Administrateur  
15/06/2015 - 17/06/2019

*Didier GEVERS*  
*Clos des Passionistes 30, 1970 Wezembeek-Oppem, Belgique* Administrateur  
18/06/2018 - 20/06/2022

*Vinciane LAPLANCHE*  
*Rue de l'Eglise, 234, 4520 Wanze, Belgique* Administrateur  
19/06/2017 - 21/06/2021

*MANAGEMENT SCIENCE CONSULTING*  
*N°: BE 0863.136.484*  
*Clos de Pierreuchamps 6, 4910 Theux, Belgique* Administrateur  
19/06/2017 - 21/06/2021

Représenté(es) par:

*Thierry HOUBEN*  
*Rue Franz Erpelding 54 A, 4553 Niederborn, Luxembourg*

*SOCOGES SA*  
*Route d'Arlon, 247, LU-1150 Luxembourg, Luxembourg* Administrateur  
15/06/2015 - 17/06/2019

Représenté(es) par:

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

*VALLOO CONSULT SPRL*  
*N°: BE 0896.318.305*  
*Rue Croix-Henrard, 26, 4140 Gomzé-Andoumont, Belgique* Administrateur délégué  
20/06/2016 - 15/06/2020

Représenté(es) par:

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

*RSM Réviseurs d'entreprises SCCRL*  
*N°: BE 0429.471.656*  
*Chaussée de Waterloo, 1151, 1180 Uccle, Belgique* Commissaire  
*N° de membre: B00033*  
19/06/2017 - 15/06/2020

Représenté(es) par:

*Bernard de GRAND RY*  
*(Réviseur d'entreprise)*  
*Chaussée de Waterloo, 1151, 1180 Uccle, Belgique*  
*N° de membre: A01051*

*Jean-François NOBELS*  
*(Réviseur d'entreprise)*  
*Chaussée de Waterloo, 1151, 1180 Uccle, Belgique*  
*N° de membre: A01360*



## COMPTES ANNUELS

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>Frais d'établissement</b> .....	6.1	20	.....	.....
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b> .....		21/28	5.565.280,77	5.464.272,43
<b>Immobilisations incorporelles</b> .....	6.2	21	.....	.....
<b>Immobilisations corporelles</b> .....	6.3	22/27	2.619.370,35	2.540.751,77
Terrains et constructions .....		22	2.601.562,72	2.514.303,26
Installations, machines et outillage .....		23	.....	.....
Mobilier et matériel roulant .....		24	17.807,63	26.448,51
Location-financement et droits similaires .....		25	.....	.....
Autres immobilisations corporelles .....		26	.....	.....
Immobilisations en cours et acomptes versés .....		27	.....	.....
<b>Immobilisations financières</b> .....	6.4/6.5.1	28	2.945.910,42	2.923.520,66
Entreprises liées .....	6.15	280/1	2.837.696,28	2.815.306,52
Participations .....		280	1.922.001,52	1.922.001,52
Créances .....		281	915.694,76	893.305,00
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation .	6.15	282/3	90.497,25	90.497,25
Participations .....		282	90.497,25	90.497,25
Créances .....		283	.....	.....
Autres immobilisations financières .....		284/8	17.716,89	17.716,89
Actions et parts .....		284	1.116,89	1.116,89
Créances et cautionnements en numéraire .....		285/8	16.600,00	16.600,00

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b> .....		29/58	3.436.870,80	2.890.363,78
<b>Créances à plus d'un an</b> .....		29	.....	.....
Créances commerciales .....		290	.....	.....
Autres créances .....		291	.....	.....
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b> .....		3	2.724.745,61	1.855.585,31
Stocks .....		30/36	2.724.745,61	1.855.585,31
Approvisionnements .....		30/31	.....	.....
En-cours de fabrication .....		32	.....	.....
Produits finis .....		33	.....	.....
Marchandises .....		34	.....	.....
Immeubles destinés à la vente .....		35	2.724.745,61	1.855.585,31
Acomptes versés .....		36	.....	.....
Commandes en cours d'exécution .....		37	.....	.....
<b>Créances à un an au plus</b> .....		40/41	581.954,43	575.468,73
Créances commerciales .....		40	51.375,52	64.906,83
Autres créances .....		41	530.578,91	510.561,90
<b>Placements de trésorerie</b> ..... 6.5.1/6.6		50/53	.....	.....
Actions propres .....		50	.....	.....
Autres placements .....		51/53	.....	.....
<b>Valeurs disponibles</b> .....		54/58	126.345,98	453.860,32
<b>Comptes de régularisation</b> ..... 6.6		490/1	3.824,78	5.449,42
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b> .....		20/58	9.002.151,57	8.354.636,21

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b> .....		10/15	5.228.118,94	5.343.006,71
<b>Capital</b> .....	6.7.1	10	4.510.000,00	4.510.000,00
Capital souscrit .....		100	4.510.000,00	4.510.000,00
Capital non appelé .....		101	.....	.....
<b>Primes d'émission</b> .....		11	133.590,19	133.590,19
<b>Plus-values de réévaluation</b> .....		12	1.056.692,49	1.056.692,49
<b>Réserves</b> .....		13	617.329,03	617.329,03
Réserve légale .....		130	540.903,67	540.903,67
Réserves indisponibles .....		131	.....	.....
Pour actions propres .....		1310	.....	.....
Autres .....		1311	.....	.....
Réserves immunisées .....		132	76.425,36	76.425,36
Réserves disponibles .....		133	.....	.....
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b> .....(+)/(-)		14	-1.089.492,77	-974.605,00
<b>Subsides en capital</b> .....		15	.....	.....
<b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b> .....		19	.....	.....
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b> .....		16	1.589.444,41	1.671.129,91
<b>Provisions pour risques et charges</b> .....		160/5	1.589.444,41	1.671.129,91
Pensions et obligations similaires .....		160	.....	.....
Charges fiscales .....		161	.....	.....
Grosses réparations et gros entretien .....		162	.....	.....
Obligations environnementales .....		163	1.589.444,41	1.671.129,91
Autres risques et charges .....	6.8	164/5	.....	.....
<b>Impôts différés</b> .....		168	.....	.....

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b> .....		17/49	2.184.588,22	1.340.499,59
<b>Dettes à plus d'un an</b> .....	6.9	17	69.578,51	149.578,55
Dettes financières .....		170/4	19.999,81	99.999,85
Emprunts subordonnés .....		170	.....	.....
Emprunts obligataires non subordonnés .....		171	.....	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées .....		172	.....	.....
Etablissements de crédit .....		173	19.999,81	99.999,85
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
<b>Dettes à un an au plus</b> .....	6.9	42/48	2.113.535,26	1.189.946,04
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année .....		42	80.000,04	80.000,04
Dettes financières .....		43	1.197.876,00	300.000,00
Etablissements de crédit .....		430/8	1.197.876,00	300.000,00
Autres emprunts .....		439	.....	.....
Dettes commerciales .....		44	191.339,87	162.251,33
Fournisseurs .....		440/4	191.339,87	162.251,33
Effets à payer .....		441	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes .....		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales .....	6.9	45	17.295,06	18.870,38
Impôts .....		450/3	5.562,32	6.643,89
Rémunérations et charges sociales .....		454/9	11.732,74	12.226,49
Autres dettes .....		47/48	627.024,29	628.824,29
<b>Comptes de régularisation</b> .....	6.9	492/3	1.474,45	975,00
<b>TOTAL DU PASSIF</b> .....		10/49	9.002.151,57	8.354.636,21

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b> .....		70/76A	516.162,92	566.842,64
Chiffre d'affaires .....	6.10	70	173.637,00	226.183,00
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) .....(+)/(-)		71	.....	.....
Production immobilisée .....		72	.....	.....
Autres produits d'exploitation .....	6.10	74	342.525,92	340.659,64
Produits d'exploitation non récurrents .....	6.12	76A	.....	.....
<b>Coût des ventes et des prestations</b> .....		60/66A	642.755,04	685.659,89
Approvisionnements et marchandises .....		60	116.864,30	188.214,38
Achats .....		600/8	986.024,60	506.431,57
Stocks: réduction (augmentation) .....(+)/(-)		609	-869.160,30	-318.217,19
Services et biens divers .....		61	303.349,36	236.603,66
Rémunérations, charges sociales et pensions .....(+)/(-)	6.10	62	92.393,40	93.643,76
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles .....		630	123.678,07	89.368,55
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) .....(+)/(-)	6.10	631/4	4.900,00	.....
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) .....(+)/(-)	6.10	635/8	.....	.....
Autres charges d'exploitation .....	6.10	640/8	83.255,41	77.829,54
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration .....(-)		649	.....	.....
Charges d'exploitation non récurrentes .....	6.12	66A	-81.685,50	.....
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b> .....(+)/(-)		9901	-126.592,12	-118.817,25

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits financiers</b> .....		75/76B	42.390,26	345.599,21
Produits financiers récurrents .....		75	42.390,26	345.599,21
Produits des immobilisations financières .....		750	42.389,76	345.597,86
Produits des actifs circulants .....		751	.....	.....
Autres produits financiers .....	6.11	752/9	0,50	1,35
Produits financiers non récurrents .....	6.12	76B	.....	.....
<b>Charges financières</b> .....		65/66B	30.381,81	21.975,02
Charges financières récurrentes .....	6.11	65	30.381,81	21.975,02
Charges des dettes .....		650	29.038,33	20.081,59
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) .....		651	.....	.....
Autres charges financières .....		652/9	1.343,48	1.893,43
Charges financières non récurrentes .....	6.12	66B	.....	.....
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b> .....		9903	-114.583,67	204.806,94
<b>Prélèvements sur les impôts différés</b> .....		780	.....	.....
<b>Transfert aux impôts différés</b> .....		680	.....	.....
<b>Impôts sur le résultat</b> .....	6.13	67/77	304,10	345,46
Impôts .....		670/3	304,10	345,46
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales ...		77	.....	.....
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b> .....		9904	-114.887,77	204.461,48
<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b> .....		789	.....	.....
<b>Transfert aux réserves immunisées</b> .....		689	.....	.....
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b> .....		9905	-114.887,77	204.461,48

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b> .....(+)/(-)	9906	-1.089.492,77	-974.605,00
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter .....(+)/(-)	(9905)	-114.887,77	204.461,48
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent .....(+)/(-)	14P	-974.605,00	-1.179.066,48
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b> .....	791/2	.....	.....
sur le capital et les primes d'émission .....	791	.....	.....
sur les réserves .....	792	.....	.....
<b>Affectations aux capitaux propres</b> .....	691/2	.....	.....
au capital et aux primes d'émission .....	691	.....	.....
à la réserve légale .....	6920	.....	.....
aux autres réserves .....	6921	.....	.....
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b> .....(+)/(-)	(14)	-1.089.492,77	-974.605,00
<b>Intervention d'associés dans la perte</b> .....	794	.....	.....
<b>Bénéfice à distribuer</b> .....	694/7	.....	.....
Rémunération du capital .....	694	.....	.....
Administrateurs ou gérants .....	695	.....	.....
Employés .....	696	.....	.....
Autres allocataires .....	697	.....	.....

**CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES**

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice** .....

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée .....

Cessions et désaffectations .....

Transferts d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice** .....

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice** .....

**Mutations de l'exercice**

Actés .....

Repris .....

Acquis de tiers .....

Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....

Transférés d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice** .....

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE** .....

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	5.106,62
8022	.....	
8032	.....	
8042	.....	
8052	5.106,62	
8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	5.106,62
8072	.....	
8082	.....	
8092	.....	
8102	.....	
8112	.....	
8122	5.106,62	
211	.....	

## ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	5.273.878,66
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée .....	8161	202.296,65	
Cessions et désaffectations .....	8171	.....	
Transferts d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8181	.....	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8191	5.476.175,31	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.056.692,49
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8211	.....	
Acquises de tiers .....	8221	.....	
Annulées .....	8231	.....	
Transférées d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8241	.....	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8251	1.056.692,49	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	3.816.267,89
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8271	115.037,19	
Repris .....	8281	.....	
Acquis de tiers .....	8291	.....	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....	8301	.....	
Transférés d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8311	.....	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8321	3.931.305,08	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(22)	2.601.562,72	

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	136.233,98
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée .....	8163	.....	
Cessions et désaffectations .....	8173	.....	
Transferts d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8183	.....	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8193	136.233,98	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8213	.....	
Acquises de tiers .....	8223	.....	
Annulées .....	8233	.....	
Transférées d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8243	.....	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8253	.....	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	109.785,47
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8273	8.640,88	
Repris .....	8283	.....	
Acquis de tiers .....	8293	.....	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....	8303	.....	
Transférés d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8313	.....	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8323	118.426,35	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(24)	17.807,63	

## ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ENTREPRISES LIÉES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8391P	xxxxxxxxxxxxxxxx	2.004.599,64
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions .....	8361	.....	
Cessions et retraits .....	8371	.....	
Transferts d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8381	.....	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8391	2.004.599,64	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8451P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8411	.....	
Acquises de tiers .....	8421	.....	
Annulées .....	8431	.....	
Transférées d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8441	.....	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8451	.....	
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8521P	xxxxxxxxxxxxxxxx	82.598,12
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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	.....	
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8521	82.598,12	
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....	8551P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
<b>Mutations de l'exercice</b> .....(+)/(-)			
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....	8551	.....	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(280)	1.922.001,52	
<b>ENTREPRISES LIÉES - CRÉANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	281P	xxxxxxxxxxxxxxxx	893.305,00
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions .....	8581	42.389,76	
Remboursements .....	8591	20.000,00	
Réductions de valeur actées .....	8601	.....	
Réductions de valeur reprises .....	8611	.....	
Différences de change .....(+)/(-)	8621	.....	
Autres .....(+)/(-)	8631	.....	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(281)	915.694,76	
<b>RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	8651	.....	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS</b>			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....	8392P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	90.497,25
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions .....	8362	.....	
Cessions et retraits .....	8372	.....	
Transferts d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8382	.....	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....	8392	90.497,25	
Plus-values au terme de l'exercice .....	8452P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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	.....
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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 .....(+)/(-)	8542	.....	
Montants non appelés au terme de l'exercice .....	8552	.....	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE .....</b>	(282)	90.497,25	
<b>ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE .....</b>	283P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions .....	8582	.....	
Remboursements .....	8592	.....	
Réductions de valeur actées .....	8602	.....	
Réductions de valeur reprises .....	8612	.....	
Différences de change .....(+)/(-)	8622	.....	
Autres .....(+)/(-)	8632	.....	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE .....</b>	(283)	.....	
<b>RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE .....</b>	8652	.....	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.389,57
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions .....	8363	.....	
Cessions et retraits .....	8373	.....	
Transferts d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8383	.....	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8393	1.389,57	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8413	.....	
Acquises de tiers .....	8423	.....	
Annulées .....	8433	.....	
Transférées d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8443	.....	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8453	.....	
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	223,10
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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	.....	
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8523	223,10	
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	49,58
<b>Mutations de l'exercice</b> .....(+)/(-)			
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....	8553	49,58	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(284)	1.116,89	
<b>AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	16.600,00
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions .....	8583	.....	
Remboursements .....	8593	.....	
Réductions de valeur actées .....	8603	.....	
Réductions de valeur reprises .....	8613	.....	
Différences de change .....(+)/(-)	8623	.....	
Autres .....(+)/(-)	8633	.....	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(285/8)	16.600,00	
<b>RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	8653	.....	

## INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

## PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS 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.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
<i>Bouille BE 0404.399.235 Société anonyme Rue Churchill 26 4624 Romsée Belgique</i>	<i>Actions et parts</i>	3.719	99,95	0,0	31/12/2018	EUR	607.744,66	-64.870,25
<i>Charbonnages Gosson Kessales (en liquidation) BE 0403.955.510 Société anonyme Rue Joseph Dejardin 39 4460 Grâce-Hollogne Belgique</i>	<i>Actions et parts</i>	15.692	36,92	0,0	31/12/2018	EUR	910.691,79	-38.441,66
<i>Foxhalle BE 0670.703.629 Société privée à responsabilité limitée Rue Churchill 26 4624 Romsée Belgique</i>	<i>Actions et parts</i>	1.998	99,9	0,0	31/12/2018	EUR	11.244,38	-716,95
<i>Werimmo Luxembourg LU 14282771 Société anonyme Rue Fort Wallis 2 LU-2714 Luxembourg Luxembourg</i>	<i>Actions et parts</i>	3.332	66,64	0,0	31/12/2018	EUR	-2.154.727,84	-79.485,97

**PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF**

**PLACEMENTS DE TRÉSORERIE - AUTRES PLACEMENTS**

**Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe** .....

    Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé .....

    Actions et parts - Montant non appelé .....

    Métaux précieux et œuvres d'art .....

**Titres à revenu fixe** .....

    Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit .....

**Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit** .....

    Avec une durée résiduelle ou de préavis

        d'un mois au plus .....

        de plus d'un mois à un an au plus .....

        de plus d'un an .....

**Autres placements de trésorerie non repris ci-avant** .....

Codes	Exercice	Exercice précédent
51	.....	.....
8681	.....	.....
8682	.....	.....
8683	.....	.....
52	.....	.....
8684	.....	.....
53	.....	.....
8686	.....	.....
8687	.....	.....
8688	.....	.....
8689	.....	.....

**COMPTES DE RÉGULARISATION**

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

*Charges à reporter* .....

.....

.....

.....

Exercice
3.824,78
.....
.....
.....

**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 dématérialisées .....

Codes	Valeur	Nombre d'actions
	4.510.000,00	366.060
8702	xxxxxxxxxxxxxxxx	108.977
8703	xxxxxxxxxxxxxxxx	257.083

**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	.....


**COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR**

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

**ACTIONNARIAT**

Suivant déclarations de transparence reçues au **31/12/2018**

<i>Actionnariat de Neufcour</i>	<i>Nombre d'actions</i>	<i>% d'actions</i>	<i>% droits de vote</i>
<i>Soter S.A. (*)</i>	27.571	7,53 %	7,53 %
<i>Biochar S.A.</i>	36.908	10,08 %	10,08 %
<i>Gosson-Kessales S.A. en liquidation</i>	36.531	9,98 %	9,98 %
<i>Noël Dessard</i>	24.399	6,67 %	6,67 %
<i>Indivision René Dessard</i>	12.572	3,43 %	3,43 %
<i>Société Civile des Sarts</i>	5.000	1,37 %	1,37 %
<i>Marie Evrard</i>	20.551	5,61 %	5,61 %
<i>Rhode Invest S.A.</i>	50.020	13,66 %	13,66 %
<i>Autres</i>	149.698	40,90 %	40,90 %
		99,23 %	99,23 %
<i>Bouille S.A.</i>	2.810	0,77 %	0
<b>Total</b>	366.060	100 %	

(\*) Société déclarée en faillite le 13 février 2017

## ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

	Codes	Exercice
<b>VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE</b>		
<b>Dettes à plus d'un an échéant dans l'année</b>		
Dettes financières .....	8801	80.000,04
Emprunts subordonnés .....	8811	.....
Emprunts obligataires non subordonnés .....	8821	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées .....	8831	.....
Etablissements de crédit .....	8841	80.000,04
Autres emprunts .....	8851	.....
Dettes commerciales .....	8861	.....
Fournisseurs .....	8871	.....
Effets à payer .....	8881	.....
Acomptes reçus sur commandes .....	8891	.....
Autres dettes .....	8901	.....
<b>Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année .....</b>	<b>(42)</b>	<b>80.000,04</b>
<b>Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir</b>		
Dettes financières .....	8802	19.999,81
Emprunts subordonnés .....	8812	.....
Emprunts obligataires non subordonnés .....	8822	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées .....	8832	.....
Etablissements de crédit .....	8842	19.999,81
Autres emprunts .....	8852	.....
Dettes commerciales .....	8862	.....
Fournisseurs .....	8872	.....
Effets à payer .....	8882	.....
Acomptes reçus sur commandes .....	8892	.....
Autres dettes .....	8902	49.578,70
<b>Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir .....</b>	<b>8912</b>	<b>69.578,51</b>
<b>Dettes ayant plus de 5 ans à courir</b>		
Dettes financières .....	8803	.....
Emprunts subordonnés .....	8813	.....
Emprunts obligataires non subordonnés .....	8823	.....
Dettes de location-financement et dettes 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	.....
<b>Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir .....</b>	<b>8913</b>	.....

**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 dettes 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	.....
<b>Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges .....</b>	<b>9061</b>	<b>.....</b>

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

Dettes financières .....	8922	1.297.875,85
Emprunts subordonnés .....	8932	.....
Emprunts obligataires non subordonnés .....	8942	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées .....	8952	.....
Etablissements de crédit .....	8962	1.297.875,85
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	.....
<b>Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise .....</b>	<b>9062</b>	<b>1.297.875,85</b>

**DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES****Impôts** (rubrique 450/3 du passif)

	Codes	Exercice
Dettes fiscales échues .....	9072	.....
Dettes fiscales non échues .....	9073	5.258,22
Dettes fiscales estimées .....	450	304,10

**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	11.732,74

**COMPTES DE RÉGULARISATION**

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

<i>Charges à imputer</i> .....	1.474,45
.....	.....
.....	.....
.....	.....

Exercice
1.474,45
.....
.....

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
<b>Chiffre d'affaires net</b>			
Ventilation par catégorie d'activité			
.....			
.....			
.....			
.....			
Ventilation par marché géographique			
.....			
.....			
.....			
.....			
<b>Autres produits d'exploitation</b>			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics .....	740		
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
<b>Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel</b>			
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	1.903	1.936
<b>Frais de personnel</b>			
Rémunérations et avantages sociaux directs .....	620	79.174,24	77.106,19
Cotisations patronales d'assurances sociales .....	621	11.770,32	15.125,76
Primes patronales pour assurances extralégales .....	622	937,33	930,30
Autres frais de personnel .....	623	511,51	481,51
Pensions de retraite et de survie .....	624		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Provisions pour pensions et obligations similaires</b>			
Dotations (utilisations et reprises) .....(+)/(-)	635	.....	.....
<b>Réductions de valeur</b>			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées .....	9110	.....	.....
Reprises .....	9111	.....	.....
Sur créances commerciales			
Actées .....	9112	4.900,00	.....
Reprises .....	9113	.....	.....
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Constitutions .....	9115	.....	.....
Utilisations et reprises .....	9116	.....	.....
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation .....	640	81.435,41	77.067,20
Autres .....	641/8	1.820,00	762,34
<b>Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise</b>			
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**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS</b>			
<b>Autres produits financiers</b>			
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> .....		0,50	1,35
.....		.....	.....
.....		.....	.....
<b>CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES</b>			
<b>Amortissement des frais d'émission d'emprunts</b> .....	6501	.....	.....
<b>Intérêts portés à l'actif</b> .....	6503	.....	.....
<b>Réductions de valeur sur actifs circulants</b>			
Actées .....	6510	.....	.....
Reprises .....	6511	.....	.....
<b>Autres charges financières</b>			
Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances .....	653	.....	.....
<b>Provisions à caractère financier</b>			
Dotations .....	6560	.....	.....
Utilisations et reprises .....	6561	.....	.....
<b>Ventilation des autres charges financières</b>			
<i>Frais de banque</i> .....(+)/(-)		1.343,48	1.893,43
.....		.....	.....
.....		.....	.....

**PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS NON RÉCURRENTS</b> .....	76	.....	.....
<b>Produits d'exploitation non récurrents</b> .....	(76A)	.....	.....
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles .....	760	.....	.....
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels .....	7620	.....	.....
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles .....	7630	.....	.....
Autres produits d'exploitation non récurrents .....	764/8	.....	.....
<b>Produits financiers non récurrents</b> .....	(76B)	.....	.....
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières .....	761	.....	.....
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels .....	7621	.....	.....
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières .....	7631	.....	.....
Autres produits financiers non récurrents .....	769	.....	.....
<b>CHARGES NON RÉCURRENTES</b> .....	66	-81.685,50	.....
<b>Charges d'exploitation non récurrentes</b> .....	(66A)	-81.685,50	.....
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles .....	660	.....	.....
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations) .....	6620	-81.685,50	.....
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles ...	6630	.....	.....
Autres charges d'exploitation non récurrentes .....	664/7	.....	.....
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration .....	6690	.....	.....
<b>Charges financières non récurrentes</b> .....	(66B)	.....	.....
Réductions de valeur sur immobilisations financières .....	661	.....	.....
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels - dotations (utilisations) .....	6621	.....	.....
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières .....	6631	.....	.....
Autres charges financières non récurrentes .....	668	.....	.....
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration .....	6691	.....	.....

**IMPÔTS ET TAXES**

**IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT**

	Codes	Exercice
<b>Impôts sur le résultat de l'exercice</b> .....	9134	304,10
Impôts et précomptes dus ou versés .....	9135	.....
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif .....	9136	.....
Suppléments d'impôts estimés .....	9137	304,10
<b>Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs</b> .....	9138	.....
Suppléments d'impôts dus ou versés .....	9139	.....
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés .....	9140	.....
<b>Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé</b>		
DNA .....		5.426,21
.....		.....
.....		.....
.....		.....

**Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice**

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

**Sources de latences fiscales**

	Codes	Exercice
Latences actives .....	9141	3.400.870,11
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs .....	9142	3.325.762,35
Autres latences actives		
Report R.D.T. ....		75.107,76
.....		.....
.....		.....
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	212.805,19	25.323,24
Par l'entreprise .....	9146	271.147,37	128.135,97

**Montants retenus à charge de tiers, au titre de**

Précompte professionnel .....	9147	29.611,07	29.847,08
Précompte mobilier .....	9148	.....	.....

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

	Codes	Exercice
<b>GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS</b> .....	9149	.....
<b>Dont</b>		
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	.....
<b>GARANTIES RÉELLES</b>		
<b>Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise</b>		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés .....	9161	1.979.902,70
Montant de l'inscription .....	9171	2.585.000,00
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription .....	9181	.....
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés .....	9191	16.600,00
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause .....	9201	.....
<b>Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers</b>		
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 CESSON D'IMMOBILISATIONS**

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

**MARCHÉ À TERME**

**Marchandises achetées (à recevoir) .....**  
**Marchandises vendues (à livrer) .....**  
**Devises achetées (à recevoir) .....**  
**Devises vendues (à livrer) .....**

Codes	Exercice
	.....
	.....
	.....
	.....
	.....
	.....
9213	.....
9214	.....
9215	.....
9216	.....

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

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

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

**MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

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

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

**RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS**

**Description succincte**

*La société a souscrit une assurance groupe pour une partie de son personnel.*

**Mesures prises pour en couvrir la charge**

*La prime est prise en charge dans le compte de résultats.*

**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 IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, NON PRIS EN COMPTE DANS LE BILAN OU LE COMPTE DE RÉSULTATS**

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

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

**ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT**

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

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

**NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES 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**

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

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

**AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)**

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

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

**RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ENTREPRISES LIÉES</b>			
<b>Immobilisations financières</b> .....	(280/1)	2.837.696,28	2.815.306,52
Participations .....	(280)	1.922.001,52	1.922.001,52
Créances subordonnées .....	9271	93.914,11	93.914,11
Autres créances .....	9281	821.780,65	799.390,89
<b>Créances</b> .....	9291	517.911,11	539.254,24
A plus d'un an .....	9301	.....	.....
A un an au plus .....	9311	517.911,11	539.254,24
<b>Placements de trésorerie</b> .....	9321	.....	.....
Actions .....	9331	.....	.....
Créances .....	9341	.....	.....
<b>Dettes</b> .....	9351	10.285,00	7.865,00
A plus d'un an .....	9361	.....	.....
A un an au plus .....	9371	10.285,00	7.865,00
<b>Garanties personnelles et réelles</b>			
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	.....	.....
<b>Autres engagements financiers significatifs</b> .....	9401	.....	.....
<b>Résultats financiers</b>			
Produits des immobilisations financières .....	9421	42.389,76	345.597,86
Produits des actifs circulants .....	9431	.....	.....
Autres produits financiers .....	9441	.....	.....
Charges des dettes .....	9461	.....	.....
Autres charges financières .....	9471	.....	.....
<b>Cessions d'actifs immobilisés</b>			
Plus-values réalisées .....	9481	.....	.....
Moins-values réalisées .....	9491	.....	762,34

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>			
<b>Immobilisations financières</b> .....	9253	.....	.....
Participations .....	9263	.....	.....
Créances subordonnées .....	9273	.....	.....
Autres créances .....	9283	.....	.....
<b>Créances</b> .....	9293	.....	.....
A plus d'un an .....	9303	.....	.....
A un an au plus .....	9313	.....	.....
<b>Dettes</b> .....	9353	.....	.....
A plus d'un an .....	9363	.....	.....
A un an au plus .....	9373	.....	.....
<b>Garanties personnelles et réelles</b>			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées .....	9383	.....	.....
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise .....	9393	.....	.....
<b>Autres engagements financiers significatifs</b> .....	9403	.....	.....
<b>AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION</b>			
<b>Immobilisations financières</b> .....	9252	90.497,25	90.497,25
Participations .....	9262	90.497,25	90.497,25
Créances subordonnées .....	9272	.....	.....
Autres créances .....	9282	.....	.....
<b>Créances</b> .....	9292	8.784,61	7.754,78
A plus d'un an .....	9302	.....	.....
A un an au plus .....	9312	8.784,61	7.754,78
<b>Dettes</b> .....	9352	500.000,00	500.000,00
A plus d'un an .....	9362	.....	.....
A un an au plus .....	9372	500.000,00	500.000,00

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

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

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

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

**RELATIONS FINANCIÈRES AVEC**

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

	Codes	Exercice
<b>Créances sur les personnes précitées</b> .....	9500	.....
Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé ..... .....		
<b>Garanties constituées en leur faveur</b> .....	9501	.....
<b>Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur</b> .....	9502	.....
<b>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</b>		
Aux administrateurs et gérants .....	9503	68.000,00
Aux anciens administrateurs et anciens gérants .....	9504	.....

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

	Codes	Exercice
<b>Emoluments du (des) commissaire(s)</b> .....	9505	14.992,00
<b>Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)</b>		
Autres missions d'attestation .....	95061	.....
Missions de conseils fiscaux .....	95062	.....
Autres missions extérieures à la mission révisoriale .....	95063	.....
<b>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)</b>		
Autres missions d'attestation .....	95081	.....
Missions de conseils fiscaux .....	95082	.....
Autres missions extérieures à la mission révisoriale .....	95083	.....

**Mentions en application de l'article 134 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**

**RELATIONS FINANCIÈRES DU GROUPE DONT L'ENTREPRISE EST À LA TÊTE EN BELGIQUE AVEC LE (LES) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)**

**Mentions en application de l'article 134, §4 et §5 du Code des sociétés**

**Emoluments du (des) commissaire(s) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête .....**

Codes	Exercice
9507	17.305,00
95071	.....
95072	.....
95073	.....
9509	.....
95091	.....
95092	.....
95093	.....

**Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par le(s) commissaire(s)**

Autres missions d'attestation .....

Missions de conseils fiscaux .....

Autres missions extérieures à la mission révisorale .....

**Emoluments des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête .....**

**Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés)**

Autres missions d'attestation .....

Missions de conseils fiscaux .....

Autres missions extérieures à la mission révisorale .....

**Mentions en application de l'article 134 du Code des sociétés**

## 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 : de 5 à 10 % l'an

Mobilier et machines de bureau : 10 à 33 % l'an

Matériel électronique : 33 % l'an

Equipement et matériel fixe : de 4 à 16 % l'an

Véhicules et matériel roulant de manutention : 20 % l'an

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.

<p><b>AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS</b></p>
--

*Voir page suivante*



**Compagnie Financière de Neufcour S.A.**

Rue Churchill, 26 – 4624 Fléron (Romsée)

RPM Liège n° 0457 006 788

## Rapport de gestion sur les comptes statutaires selon les normes belges - Année 2018

### 1. Commentaires sur les activités

L'activité de la Compagnie Financière de Neufcour SA se résume à la valorisation de terrains qui sont sa propriété. Exceptionnellement, après l'achat de terrains, comme Berloz-Rosoux, Neufcour les valorise et y construit des maisons. La location des halls industriels fait aussi partie de son activité.

Les sites appartenant à la Compagnie Financière de Neufcour sont :

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

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

- Le siège social de la Compagnie Financière de Neufcour regroupe son administration (1<sup>er</sup> étage), des locaux en partie occupés (rez-de-chaussée et 3<sup>e</sup> étage) et un appartement aménagé et loué (2<sup>e</sup> étage). Une partie du rez-de-chaussée est occupée par une société spécialisée dans la vente et l'installation de panneaux solaires et de système de chauffage à pellets. Ce bâtiment ancien nécessite annuellement des frais de remise en état, d'entretien. Neufcour dispose d'un permis d'urbanisme pour l'aménagement de quatre autres appartements destinés à la location. Ce projet est postposé dans l'attente de la fin des travaux d'assainissement sur le site de la paire de Romsée.
- Le hall industriel, construit en 2015, est totalement loué. Neufcour a investi dans une installation photovoltaïque de 38,88 kWc, placée sur le toit de ce bâtiment. Cette centrale est donnée en location à l'occupant.
- Les halls industriels, situés sur le site des charbonnages de Wérister et ayant été utilisés par celui-ci, sont anciens et nécessitent de la maintenance et même d'importantes restaurations. En effet, la démolition de l'ensemble des anciens bâtiments, parfois envisagée, a été abandonnée.

Les halls sont actuellement 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 ;
- une société de préparation de véhicules ;
- une entreprise de toitures ;
- un entrepreneur d'aménagement de parcs et jardins ;
- une entreprise de placement de châssis de fenêtres ;
- une société d'aménagement et décoration intérieure ;
- une entreprise grossiste en énergie renouvelable ;
- un club de répétition pour musiciens ;
- Un club de danse.

- La nouvelle destination de la paire de l'ancien charbonnage de Wérister est à l'étude depuis la démolition, il y a trente ans, des installations charbonnières. C'est depuis 14 ans que sa destination définitive s'est précisée. Le projet d'aménagement de la paire du charbonnage visait la construction d'une vaste zone d'habitat. Les études ont débuté, avec au départ, l'obligation de prévoir un important projet d'assainissement du site. Celui-ci a été approuvé le 10 avril 2012.

Le confinement des terres polluées a débuté ainsi que leur remplacement par des terres saines. Le coût très lourd de cet assainissement a pu être circonscrit du fait qu'il s'avérait possible de les déplacer sur le site de Wérister. Il s'agit donc de confiner les terres polluées et d'encapsuler les parties les plus polluées de celles-ci.

La provision constituée en 2008 d'un montant de 2.230 K€ s'élève au 31/12/2018 à 1.589 K€.



En janvier 2019, le Service Public Wallonie DGO4, Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie a délivré le permis d'urbanisation. En clair, dès la fin des opérations d'assainissement (fin du 1<sup>er</sup> semestre 2019), Neufcour pourra entamer les travaux d'aménagement de la zone sud du site de l'ancien charbonnage de Wérister. Le financement bancaire est en discussions. La garantie porterait sur le terrain qui sera urbanisé.

Le projet d'éco-quartier prévoit qu'après la construction des routes, l'installation des infrastructures pour le gaz, l'eau, l'électricité,... Neufcour vendra les terrains permettant la construction de 10 immeubles collectifs (+/- 200 appartements) et d'environ 114 logements unifamiliaux.

Les discussions relatives au financement bancaire du projet, et aux choix des entrepreneurs ont, au moment de la rédaction de ce rapport, débuté.

## 2. LE SITE DE XHENDELESSE A HERVE

Des diverses urbanisations réalisées sur le site de l'ancien charbonnage de José à Herve, il ne reste aucun lot à vendre.

Il subsiste cependant un terril boisé (Xhawirs IV) de 5,4 hectares dont une partie est en zone d'habitat dont l'affectation n'est pas décidée.

## 3. LE SITE DES HAÏSSES ET DES PIEDROUX A CHENEE (LIEGE)

Site de 35 hectares, il s'agit du projet le plus important géré par le groupe Neufcour, qui s'est engagé dans la démarche durable d'un éco-quartier et à mettre en avant les principes de celui-ci.

Vu l'importance du site, le permis d'urbanisation fait l'objet de toutes les discussions, la Ville de Liège émettant ses desiderata en matière de typologie des bâtiments, de répartition des fonctions structurantes, de mobilité, d'ouvertures paysagères, ...

Une exigence explicite est que le quartier des Haïsses-Piedroux s'inscrive entre deux ensembles paysagers connectés par les versants arborés du RAVeL. La création d'un parc est aussi demandée.

Les bâtiments seront de type familial, durables et intégrés dans le paysage, de caractère innovant et leur typologie variée. Le projet prévoit également la création de résidences services, d'aménagements pour le secteur Horeca, et des liens avec les activités agricoles.

En matière de mobilité, les modes doux seront privilégiés (voies cyclo-pédestres, chemin de liaison, maintien du RAVeL, ...) et l'accessibilité des véhicules particuliers sera maîtrisée. A ce propos, la mobilité reste un sujet d'études particulier. Des solutions sont examinées par les services de la Région Wallonne qui souhaitent l'intervention financière du groupe Neufcour dans certains travaux. La Région Wallonne inclut l'aménagement du centre de Chênée dans son programme 2016-2019. Ces travaux visent à améliorer la mobilité à proximité du site des Haïsses-Piedroux.

Le projet d'aménagement complet a été présenté au Collège communal de la Ville de Liège en mars 2016. Les plans d'égouttage, de conduites d'eau, la création d'un bassin d'orage, d'une passerelle sur le RAVeL, ont été prévus.

Le dossier complet a été déposé à la Ville de Liège en septembre 2016. Après examen, une série de questions, reçues en novembre 2016 ont nécessité des études complémentaires.

Le dossier complété a été déposé en avril 2017. Après approbation, il a fait l'objet d'une séance d'information et d'une rencontre avec la presse. L'enquête publique a été lancée et des très nombreuses remarques ont été émises par les riverains et les habitants de la ville. Les plaignants souhaitent, dans leur grande majorité, conserver une zone verte importante sur le dessus de Chênée.

Face à cette importante opposition et en concertation avec les édiles communaux, Neufcour a, en septembre 2017, retiré le projet. Il sera réintroduit dès que le climat s'avérera plus favorable à ce type de projet.

## 4. LE SITE ET LES BÂTIMENTS DU « PERE LEJEUNE » à CHENEE (LIEGE)

Ayant obtenu un permis d'urbanisme pour la démolition et la restauration du site du « Père Lejeune », Neufcour a, dès janvier 2018, entrepris la démolition d'une partie des vieux bâtiments. La rénovation du bâtiment de la conciergerie, qui était en très mauvais état, a quant à elle débuté en fin d'année 2018. Le but est de louer ce bâtiment.



## 5. LE SITE DE BERLOZ-ROSOUX

La construction de 9 maisons sur le terrain de 5.400 m<sup>2</sup> a commencé dès le printemps 2018. Ces travaux avancent selon les prévisions et la vente des maisons devrait débuter au début du second semestre 2019

## 6. AUTRES ACTIVITES DE LA SOCIETE

La collaboration avec les Constructions Electriques Schreder à Fernelmont visant à promouvoir l'aménagement du site de l'ancienne usine à Ans se poursuit.

## 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 une fois en 2018. Un point spécifique à la gestion des risques est programmé à chaque réunion du Conseil d'administration

### 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. Une expertise du patrimoine a été réalisée en août 2018 par la société Chatelain Xpert.

### 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.

La chute des taux d'intérêt présents dans le secteur a un risque évident de création d'une bulle immobilière; l'emprunt, même à taux peu élevé, reste source de risques non négligeables.

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.

Cette tactique s'avère d'autant plus justifiée que les projets futurs sont très importants tant en terme de surface à exploiter qu'en terme de financement.

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.

Il a ainsi été décidé, pour conserver des revenus locatifs, d'aménager certains immeubles très vétustes et inoccupés depuis des années.

En ce qui concerne le siège social, les travaux d'entretien se poursuivent en vue de son maintien en état. Par contre, l'aménagement de quatre appartements est reporté.

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

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

En ce qui concerne les locataires, le risque n'est pas 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 Neufcour se situe au centre de la province de Liège (Chênée, Herve, Fléron, Berloz), 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.

### 6. Risques liés à l'évaluation

Surévaluation des actifs immobilisés et sous-évaluation de la provision pour dépollution.

Il s'agit de valeurs historiques qui n'ont subi aucune réévaluation depuis plus de 10 ans. L'estimation se veut prudente et le conseil d'administration, après réflexion, estime pouvoir la maintenir en état.

Risque de non recouvrement des coûts liés aux projets d'urbanisation et portés à l'actif sous la rubrique « stocks ».

Ce sont les coûts enregistrés à leur valeur historique et qui ne sont pris en charge que lorsque la vente des terrains est effective. Le risque réside dans le fait qu'un projet ne pourrait jamais être réalisé.

Dans le cas du projet de lotissement du site des Haïsses-Piedroux à Chênée-Liège, les membres du conseil sont d'avis que le projet, bien que suspendu, se réalisera dans un délai raisonnable moyennant des aménagements éventuels.



**3. Evénements postérieurs à la clôture et perspectives**

Le permis d'urbanisation de l'éco-quartier Wérister à Romsée a été accordé à Neufcour le 03 janvier 2019. Après achèvement des travaux d'assainissement et de dépollution du site, à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2019, les travaux d'infrastructure seront entamés. Ils devraient durer un peu plus d'un an.

En parallèle à la recherche de moyens de financement, des négociations commerciales sont entamées visant à vendre, rapidement, des parcelles du terrain de Wérister.

C'est un événement très important qui survient après une longue période d'études, et de travaux d'expertises préparatoires.

La construction des 9 maisons à Berloz-Rosoux se poursuit et devrait s'achever vers la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2019. La phase de vente de ces habitations débutera dès juillet 2019. Neufcour compte vendre 4 maisons en 2019.

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

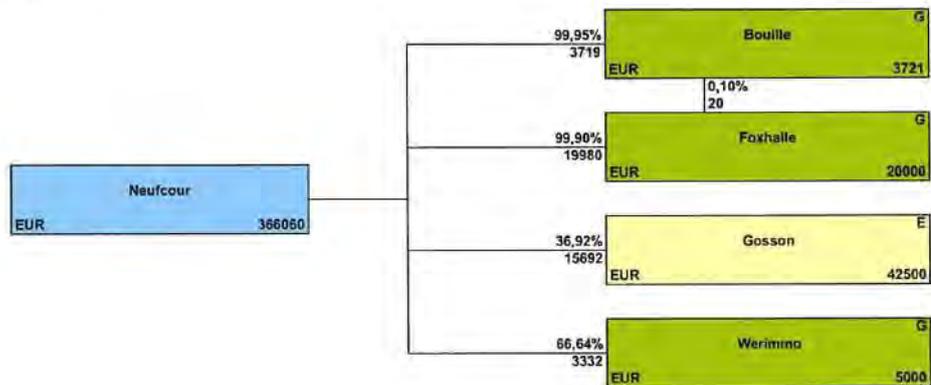
La réalisation de l'éco-quartier sur le site du charbonnage de Wérister à Romsée-Fléron sera l'élément essentiel en 2019 et 2020. Le succès de ce projet influencera notablement les résultats de la société, étant donné l'importance de ce projet. L'objectif est la construction et la vente de 200 appartements sur 10 lots et de 114 logements individuels.

**5. Recherche et développement**

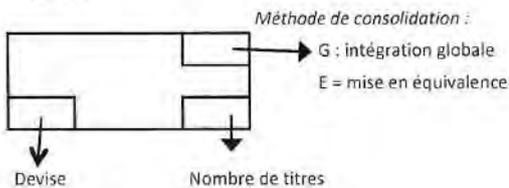
La société ne procède à aucune recherche et à aucun développement sensu stricto.

**6. Succursales de la société**

La Compagnie Financière de Neufcour SA n'a aucune succursale. Elle constitue cependant un groupe avec une série de sociétés dont voici l'organigramme au 31/12/2018:



Légende :





## 7. Comptes statutaires selon les normes belges

### 7.1. BILAN

Le total du bilan augmente de 8 % passant de 8.355 K€ en 2017 à 9.002 K€ en 2018.

#### ACTIF

Les immobilisations corporelles croissent, passant de 2.541 K€ au 31/12/2017 à 2.619 K€ au 31/12/2018. La rénovation des halls industriels sur le site de Wërister à Romsée destinés à la location explique cette valorisation supérieure.

La diminution du poste « matériel roulant » est due aux amortissements.

Les immobilisations financières sont en légère hausse (2.946 K€ contre 2.924 K€ au 31/12/2017) parce que les intérêts dus par Wërimmo Luxembourg sont en hausse.

Les actifs circulants sont en forte hausse, puisqu'ils passent de 2.890 K€ au 31/12/2017 à 3.436 K€ au 31/12/2018 (+19 %).

En fait, la position « stocks » augmente parce que les constructions des 9 maisons à Berloz-Rosoux y sont valorisées, ainsi que la restauration de l'immeuble « Père Lejeune » à Chênée-Liège. Les stocks valorisés à 1.856 K€ au 31/12/2017 s'élèvent à 2.725 K€ au 31/12/2018.

Le poste « créances à un an au plus », qui s'élève à 582 K€, comprend principalement les dettes de la société Bouille vis-à-vis de Neufcour (499 K€ de solde des dividendes à verser).

Les valeurs disponibles sont en forte diminution puisqu'elles reviennent de 453,9 K€ à 126,3 K€ au 31/12/2018. Le financement des projets en cours (Berloz, Père Lejeune, ...) en est l'explication.

#### PASSIF

Les capitaux propres reviennent de 5.343 K€ au 31/12/2017 à 5.228 K€ au 31/12/2018, du fait de la perte de l'exercice à affecter de 114,9 K€.

La provision constituée pour faire face aux frais de dépollution du site du charbonnage de Wërister est en légère diminution, passant de 1.671 K€ à 1.589 K€ au 31/12/2018.

Les dettes sont en forte hausse. Si les dettes à plus d'un an décroissent du fait du remboursement de la dette à long terme constituée pour construire un hall industriel, les dettes à un an au plus augmentent fortement. C'est l'endettement vis-à-vis des organismes de crédit qui croît, parce que l'utilisation de la ligne de straight loan est maximale étant donné le programme de construction des 9 maisons en cours, de la rénovation des halls industriels à Romsée et de l'immeuble du « Père Lejeune » à Chênée.

Les dettes commerciales (191 K€) sont en légère hausse. C'est le poste des dettes vis-à-vis de fournisseurs qui est en cause.

Les dettes fiscales, les rémunérations et autres dettes sont stables.

#### COMPTE DE RESULTATS

Le chiffre d'affaires revient de 226,2 K€ en 2017 à 173,6 K€ en 2018.

Neufcour a vendu les infrastructures pour 3 terrains sur le site « Les 2 Tilleuls » à Xhendelesse-Herve. Un terrain, qui ne présentait aucun intérêt pour le projet, a été vendu à Berloz-Rosoux.

Le poste « autres produits d'exploitation » constitué principalement des revenus de locations, est en très légère hausse et s'élève à 342,5 K€.

Le total des ventes et des prestations revient de 566,8 K€ en 2017 à 516,2 K€ en 2018.



Les coûts des ventes et prestations décroissent aussi, passant de 685,7 K€ à 642,8 K€. Ils comprennent les approvisionnements pour la réalisation des projets et sont en décroissance, passant de 188,2 K€ à 116,9 K€.

En fait, si les achats proprement dit sont importants et s'élevaient à 986 K€, une grande part de ceux-ci glisse en stocks, tels les travaux de Berloz-Rosoux.

Les services et biens divers augmentent de 28 %, passant de 236,6 K€ en 2017 à 303,3 K€ en 2018. Cette hausse est principalement due à la prise en charge des dépenses de dépollution (81,7 K€). Cette dépense est annulée par le poste « charges d'exploitation non récurrentes » (81,7 K€) parce qu'elle a déjà été prise en charges lors de la création de la provision pour risques et charges.

Les rémunérations sont stables à 92,4 K€.

Les amortissements augmentent, passant de 89,3 K€ à 123,7 K€. Les travaux de maintenance des halls, qui ont accrus le poste « immobilisés », expliquent l'accroissement des amortissements.

Neufcour a acté en réduction de valeur la somme de 4.900 €, suite au défaut de paiement d'un locataire.

Les autres charges d'exploitation (TVA non déductibles, précomptes immobiliers, ...) s'élevaient à 83,3 K€ et sont en hausse de 5 K€.

La perte d'exploitation passe de 118,8 K€ en 2017 à 126,6 K€ en 2018.

Les produits financiers, qui s'élevaient à 346 K€ en 2017 du fait de l'attribution d'un dividende de la SA Bouille, reviennent à 42,4 K€ en 2018.

Les charges financières sont de 30,4 K€.

La perte de l'exercice 2018 s'élève à 114,9 K€, le bénéfice était de 204,4 K€ en 2017.

## **7.2. JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DES REGLES DE CONTINUITE**

Le bilan présente une perte reportée d'un montant de 1.089 K€ au 31 décembre 2018, la perte reportée était de 975 K€ au 31 décembre 2017.

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'élevaient à 5.228 K€.

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

## **7.3. INFORMATIONS DIVERSES**

L'audit des comptes sociaux et consolidés est assuré par la SCRL RSM Réviseurs d'Entreprises, dont les bureaux sont situés à 1932 Zaventem, Lozenberg 22 b2, représentée par Monsieur Bernard de Grand Ry (IRE n° A01051) et Monsieur Jean-François Nobels (IRE n° A1360).

En 2018, la rémunération du mandat du commissaire s'est élevée à 14.992 € (HTVA) pour les missions d'audit, comme prévu par l'assemblée générale. Aucune rémunération pour des missions autres n'a été payée au commissaire.

## **7.4. UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS**

Hormis l'utilisation de straight loan, et d'emprunt, la société n'utilise aucun autre instrument financier.

## **8. Comité d'audit**

La composition du comité d'audit est restée inchangée en 2018. Lors de chacune des 6 séances du Conseil d'administration, une communication relative aux sujets abordés par le Comité d'Audit a été examinée



Le comité atteste la conformité des procédures d'audit avec les règles usuelles en matière d'audit. Dans ce rapport figure, comme la loi l'exige, l'attestation d'indépendance du commissaire, la SCRL RSM Réviseurs d'Entreprises. Les travaux d'audit se poursuivront tout au long de l'année 2019 dans le même état d'esprit.

## 9. 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/fr/propos-du-code-2009/code-belge-de-gouvernance-dentreprise-2009>.

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.

## 10. Rapport de rémunération

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

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

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

La procédure est la suivante :

- le Conseil d'Administration 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.
- 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 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) dues aux administrateurs pour l'exercice écoulé sont détaillées comme suit :

Nom de l'administrateur	Montant
Valloo Consult SPRL	43.000 €
Socoges SA	5.000 €
Madame Nathalie Galand	5.000 €
Management Science Consulting SPRL	5.000 €
Madame Vinciane Laplanche	5.000 €
Monsieur Didier Gevers	5.000 €



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.

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

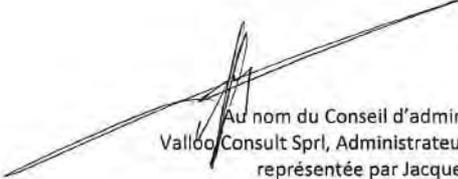
#### **Structure de l'actionariat**

D'après les déclarations de transparence reçues, la situation de l'actionariat au **31 décembre 2018** est la suivante :

	Nombre d'actions	% d'actions	% droits de vote
Soter SA *	27.571	7,53 %	7,53 %
Biochar SA	36.908	10,08 %	10,08 %
Charbonnages de 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	149.698	40,90 %	40,90 %
		99,23 %	84,20 %
Bouille SA	2.810	0,77 %	0
Total	366.060	100 %	

\* société déclarée en faillite le 13 février 2017

Le rapport de gestion et la déclaration de gouvernance d'entreprise ont été établis par le Conseil d'administration le 09 avril 2019.

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



# COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR SA

---

## RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

---

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR SA (la « société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 19 juin 2017, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur présentation du conseil d'entreprise. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR SA durant deux exercices consécutifs.

### RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

#### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2018, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 9.002.152 et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de € 114.888.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

#### Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

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

#### AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Réviseurs d'Entreprises - Bedrijfsrevisoren is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM Network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Réviseurs d'entreprises - Bedrijfsrevisoren Scr<sup>1</sup> - réviseurs d'entreprises - Siège social : chaussée de Waterloo 1151 - B - 190 Bruxelles  
intraudit@rsmbelgium.be - TVA BE 0429 471 656 - RPM Bruxelles - <sup>1</sup> Société civile à forme commerciale

Member of RSM Toelen Cats Dupont Koevoets - Offices in Aalst, Antwerp, Brussels, Cranskerke, Mons and Zaventem



### **Points clés de l'audit**

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

### **Responsabilités de l'organe de gestion relatives à l'établissement des comptes annuels**

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que 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.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

### **Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- ▶ nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- ▶ nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société;
- ▶ nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;



- ▶ nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation;
- ▶ nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe de gestion notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également à l'organe de gestion une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués à l'organe de gestion, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer un point dans notre rapport du commissaire parce que les conséquences néfastes raisonnablement attendues de la communication de ce point dépassent les avantages qu'elle aurait au regard de l'intérêt public.

## **AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES**

### **Responsabilités de l'organe de gestion**

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion et des autres informations contenues dans le rapport annuel, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, 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.

### **Responsabilités du commissaire**

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 leurs aspects significatifs, le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.



### **Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel**

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 95 et 96 du Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### **Mention relative au bilan social**

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 100, § 1er, 6°/2 du Code des sociétés, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par la loi, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

### **Mentions relatives à l'Indépendance**

- ▶ Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes

### **Autres mentions**

- ▶ Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- ▶ La répartition 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.

Zaventem, le 15 mai 2019

RSM RÉVISEURS D'ENTREPRISES - BEDRIJFSREVISOREN SCRL  
COMMISSAIRE  
REPRÉSENTÉE PAR

A blue ink signature of Bernard de Grand Ry, consisting of stylized initials and a surname.

BERNARD DE GRAND RY

A blue ink signature of Jean-François Nobels, featuring a large, sweeping flourish.

JEAN-FRANÇOIS NOBELS

**BILAN SOCIAL**

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 100 200 ..... ..

**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 ..... 1001 .....  
 Temps partiel ..... 1002 ..... 2,0 ..... 1,0 ..... 1,0  
 Total en équivalents temps plein (ETP) ..... 1003 ..... 1,1 ..... 0,3 ..... 0,8

**Nombre d'heures effectivement prestées**

Temps plein ..... 1011 .....  
 Temps partiel ..... 1012 ..... 1.903 ..... 459 ..... 1.444  
 Total ..... 1013 ..... 1.903 ..... 459 ..... 1.444

**Frais de personnel**

Temps plein ..... 1021 .....  
 Temps partiel ..... 1022 ..... 92.393,40 ..... 43.083,89 ..... 49.309,51  
 Total ..... 1023 ..... 92.393,40 ..... 43.083,89 ..... 49.309,51

**Montant des avantages accordés en sus du salaire ..... 1033**

Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
1001	.....	.....	.....
1002	2,0	1,0	1,0
1003	1,1	0,3	0,8
1011	.....	.....	.....
1012	1.903	459	1.444
1013	1.903	459	1.444
1021	.....	.....	.....
1022	92.393,40	43.083,89	49.309,51
1023	92.393,40	43.083,89	49.309,51
1033	.....	.....	.....

**Au cours de l'exercice précédent**

Nombre moyen de travailleurs en ETP ..... 1003 ..... 1,1 ..... 0,3 ..... 0,8  
 Nombre d'heures effectivement prestées ..... 1013 ..... 1.936 ..... 490 ..... 1.446  
 Frais de personnel ..... 1023 ..... 93.643,76 ..... 43.666,99 ..... 49.976,77  
 Montant des avantages accordés en sus du salaire ..... 1033

Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
1003	1,1	0,3	0,8
1013	1.936	490	1.446
1023	93.643,76	43.666,99	49.976,77
1033	.....	.....	.....

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

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>A la date de clôture de l'exercice</b>				
Nombre de travailleurs .....	105	.....	2	1,1
<b>Par type de contrat de travail</b>				
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	.....	.....	.....
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
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	.....	.....	.....
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction .....	130	.....	.....	.....
Employés .....	134	.....	2	1,1
Ouvriers .....	132	.....	.....	.....
Autres .....	133	.....	.....	.....

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

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
<b>Au cours de l'exercice</b>			
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**

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés .....	5801	.....	5811	.....
Nombre d'heures de formation suivies .....	5802	.....	5812	.....
Coût net pour l'entreprise .....	5803	.....	5813	.....
dont coût brut directement lié aux formations .....	58031	.....	58131	.....
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs .....	58032	.....	58132	.....
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire) .....	58033	.....	58133	.....
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés .....	5821	1	5831	.....
Nombre d'heures de formation suivies .....	5822	22	5832	.....
Coût net pour l'entreprise .....	5823	663,50	5833	.....
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés .....	5841	.....	5851	.....
Nombre d'heures de formation suivies .....	5842	.....	5852	.....
Coût net pour l'entreprise .....	5843	.....	5853	.....