

COMPAGNIE DE L'OCCIDENT
POUR LA FINANCE ET L'INDUSTRIE S.A.

RAPPORT ANNUEL

AU

31 DÉCEMBRE 2017

SOMMAIRE

1. ORGANES DE LA SOCIÉTÉ	5
2. COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2017	
2.1. RAPPORT DE GESTION	8
2.2. BILAN	12
2.3. COMPTE DE PROFITS ET PERTES	14
2.4. ANNEXE LÉGALE AUX COMPTES ANNUELS	15
2.5. RAPPORT DU RÉVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ SUR LES COMPTES ANNUELS	29
3. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DU 20 JUIN 2018 : CONVOCATION	33

<p>ORGANES DE LA SOCIÉTÉ</p>

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président

Jean Bodoni

Vice-Président

Massimo Trbaldo Togna

Administrateur

Jean Noël Lequeue

Secrétaire

Bruno Panigadi

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2017

RAPPORT DE GESTION AU 31 DÉCEMBRE 2017

COMPTE-RENDU DE L'ACTIVITÉ

Depuis la scission partielle du 22 décembre 2016, la Société a concentré ses activités dans les secteurs immobilier, agricole et industriel.

En ce qui concerne le secteur immobilier, le plan de restructuration de la société *SHEPTON CONSULTADORIA E SERVICOS SA* et de ses filiales a été achevé en 2017. Le 30 mai 2017 cette entité, dont COFI détenait 60 % du capital, a été scindée en trois nouvelles sociétés :

- *SHEPTON SOHO SÀRL*, Luxembourg, à laquelle ont été attribués les investissements immobiliers à Manhattan ;
- *SHEPTON NEW YORK SÀRL*, Luxembourg, à laquelle ont été attribués les autres investissements immobiliers à New York ;
- *SHEPTON EUROPE SÀRL*, Luxembourg, à laquelle ont été attribués les investissements immobiliers dans l'Europe de l'Est.

Suite à cette opération, une plus-value nette d'environ EUR 36,5 millions a été comptabilisée dans le compte de profits et pertes pour le réajustement de la valeur d'acquisition des participations en rapport à la valeur des immeubles indirectement détenus.

Significativement influencé par la plus-value de scission, l'exercice 2017 se clôture avec un profit net de EUR 35.201.189,29 (31.12.2016 : perte nette de EUR 54.752,68).

Au 31 décembre 2017, le total des fonds propres s'élève à EUR 81.125.610,37 (31.12.2016 : EUR 45.924.421,08) incluant le résultat de l'exercice.

Le total des immobilisations financières, net de corrections de valeur, s'élève à EUR 57.561.749,81 (31.12.2016 : EUR 20.847.189,00).

En plus des changements dus à la scission de *SHEPTON*, les opérations suivantes relatives aux immobilisations financières ont été réalisées :

- achat de 100 % du capital de *PRIMCO SRL*, Milan, société holding opérant également dans le secteur immobilier au prix de EUR 76.000,00 ;
- souscription de 1.800 nouvelles actions pour la contre-valeur de EUR 105.000,00 de *TRI ALPHA ENERGY INC*, Rancho Santa Margarita, CA (USA), portant ainsi notre participation à 0,019 % du capital.

Rapport de gestion au 31 décembre 2017 (suite)

Au 31 décembre 2017, *COFI* est engagée à verser le montant de EUR 1.182.055,08 (31.12.2016 : EUR 1.449.409,30), dont capital résiduel pour la souscription de fonds d'investissement.

Au cours de l'exercice *COFI* n'a pas acheté de nouvelles actions propres. Au 31 décembre 2017, *COFI* détenait 625.246 actions propres au coût total de EUR 910.789,19 soit un coût moyen de EUR 1,46 par action.

En octobre 2017, à la demande de *COFI*, la Bourse de Luxembourg a retiré les actions de la Société de la cotation et de la négociation du marché EURO MTF. Ce retrait a pris effet au 02 janvier 2018.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Depuis la clôture de l'exercice et jusqu'à ce jour, les faits significatifs à signaler sont :

- la vente de SHEPTON SOHO SÀRL, Luxembourg, dont *COFI* détenait 60 % du capital : via une agence leader du secteur immobilier, la société a été achetée par un fond de pension anglais. En décembre 2017, la Société et les autres actionnaires ont signé un accord pour la vente des actions de cette société à un prix de vente d'USD 82,5 millions moins les coûts liés à la transaction et le remboursement des prêts hypothécaires des filiales 106 PRINCE LLC et 114 GREENE LLC. Le *closing* de cette transaction a été signé le 12 février 2018. Compte-tenu du profit de scission dans l'exercice 2017, du remboursement des dettes et du paiement des frais et commissions, la vente de SHEPTON SOHO SÀRL a généré un profit net d'environ EUR 30 millions ;
- l'avance actionnaire de EUR 650.000,00 accordée à PRIMCO SRL afin de lui permettre d'investir EUR 400.000,00 dans une société active dans le secteur du textile pour enfants, EUR 200.000,00 dans une plate-forme de location des voitures entre les particuliers et EUR 50.000,00 pour exigence de caisse ;
- suite à la demande d'un actionnaire, l'achat de 6.000 actions de la Société. Les actions ont été achetées au prix de EUR 2,20 chacune, pour un total de EUR 13.200,00. *COFI* dispose désormais de 631.246 actions propres pour un coût de EUR 923.989,19 soit EUR 1,46 par action ;
- la souscription de parts dans le fond d'investissement alternatif « Real Estate » jusqu'au montant de EUR 1,5 million géré par Fenera & Partners SGR SpA.
- En avril 2018 les filiales de NEW EUROPE INVESTMENTS HOLDINGS S.A. (filiales de TRM EUROPE S.A., société détenue à 100% par SHEPTON EUROPE SÀRL) ont conclu un contrat pour la vente de leurs propriétés immobilières. L'impact de cette vente a été répercuté sur la valorisation de la société SHEPTON EUROPE dans les comptes de *COFI* au 31 décembre 2017.

Rapport de gestion au 31 décembre 2017 (suite)

PERSPECTIVES FUTURES

Le Conseil d'Administration continuera à analyser les différentes opportunités qui lui seront offertes afin d'optimiser la rentabilité du Groupe sans perdre de vue la protection nécessaire des actifs contre tous risques d'érosion monétaire.

PROPOSITIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX ACTIONNAIRES

Le Conseil d'administration de COFI propose de répartir le bénéfice comme suit :

en EUR		31/12/2017
Résultat de l'exercice		35.201.189,29
Résultats reportés		(54.752,68)
Montant disponible		35.146.436,61
Attribution d'un dividende		(4.842.188,50)
Report à nouveau		30.304.248,11
dividende brut par action	EUR	0,25
retenue à la source 15%	EUR	(0,0375)
dividende net par action de	EUR	0,2125
actions en circulation	N°	19.368.754

Si l'Assemblée Générale des Actionnaires adopte cette proposition, le dividende brut s'élèvera à EUR 0,25 par action, payable à partir du 25 juin 2018.

Le dividende sera payé aux actionnaires qui sont inscrits dans le registre des actionnaires. Les actionnaires qui n'ont pas encore communiqué leurs coordonnées bancaires sont priés de les faire en utilisant le formulaire ad hoc se trouvant sur le site www.cofi.lu, sous la rubrique « Informations aux actionnaires ».

Les mandats des membres du Conseil d'Administration expirant à la date de l'Assemblée, nous vous prions donc de bien vouloir désigner les membres du nouveau Conseil d'Administration et de fixer le montant global des émoluments et jetons de présence.

Rapport de gestion au 31 décembre 2017 (suite)

En outre, nous vous proposons de bien vouloir

- autoriser le Conseil d'Administration à racheter des actions COFI, au nom et pour compte de la Société ;
- fixer le montant total mis à disposition pour l'achat des actions propres. En cas d'achat d'actions propres, la Société devra adapter la « Réserve pour action propres » d'un montant équivalent au coût d'acquisition desdites actions ; cette réserve sera constituée par prélèvement dans les « Autres réserves » ;
- fixer l'échelle des prix minimum et maximum à l'intérieur de laquelle les actions pourront être rachetées.

Cette autorisation expirera à la date de l'Assemblée Générale Annuelle qui se tiendra pour l'approbation des comptes de l'exercice 2018 ;

Luxembourg, le 23 mai 2018

pour le Conseil d'Administration
Jean Bodoni
Président

BILAN

en EUR	notes	31/12/2017	31/12/2016
ACTIF			
C. ACTIF IMMOBILISÉ		57.561.749,81	20.847.189,00
III. Immobilisations financières	2,3, 3	57.561.749,81	20.847.189,00
1. Parts dans des entreprises liées	3,1	48.070.439,26	11.503.878,45
2. Créances sur des entreprises liées	2,4, 3,2	120.000,00	77.000,00
3. Participations	3,3	2.586.558,77	2.586.558,77
5. Titres ayant le caractère d'immobilisations	3,4	6.441.398,02	6.336.398,02
6. Autres prêts	3,5	343.353,76	343.353,76
D. ACTIF CIRCULANT		25.841.301,63	44.475.355,90
II. Créances	2,4	406.163,21	2.692.301,14
4. Autres créances	4	406.163,21	2.692.301,14
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		406.163,21	2.692.301,14
III. Valeurs mobilières	2,5	8.578.621,84	9.381.198,06
2. Actions propres ou parts propres	5	910.789,19	910.789,19
3. Autres valeurs mobilières	6	7.667.832,65	8.470.408,87
IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et en caisse	7	16.856.516,58	32.401.856,70
TOTAL ACTIF		83.403.051,44	65.322.544,90

Les notes annexées font partie intégrante des comptes annuels

BILAN

en EUR	notes	31/12/2017	31/12/2016
PASSIF			
A. CAPITAUX PROPRES	8	81.125.610,37	45.924.421,08
I. Capital souscrit	9	23.300.000,00	23.300.000,00
IV. Réserves		22.679.173,76	22.679.173,76
1. Réserve légale	10	2.330.000,00	2.330.000,00
2. Réserve pour actions propres ou parts propres	11	910.789,19	910.789,19
4. Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur		19.438.384,57	19.438.384,57
4.a. autres réserves disponibles		18.721.759,91	18.721.759,91
4.b. autres réserves non disponibles	12	716.624,66	716.624,66
V. Résultats reportés		(54.752,68)	0,00
VI. Résultat de l'exercice		35.201.189,29	(54.752,68)
B. PROVISIONS	2.6	2.098.428,88	2.638.464,76
1. Provisions pour pensions et obligations similaires	13	1.750.118,88	2.050.614,76
2. Provisions pour impôts	14	348.310,00	587.850,00
C. DETTES	2.7	179.012,19	16.759.659,06
4. Dettes sur achat et prestations de services		164.121,34	121.154,63
4.a dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		164.121,34	121.154,63
8. Autres dettes		14.890,85	16.638.504,43
8.a dettes fiscales		10.580,00	12.550,00
8.b dettes au titre de la sécurité sociale		0,00	1.117,82
8.c autres dettes	15	4.310,85	16.624.836,61
<i>i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an</i>		<i>4.310,85</i>	<i>16.624.836,61</i>
TOTAL PASSIF		83.403.051,44	65.322.544,90

Les notes annexées font partie intégrante des comptes annuels

COMPTE DE PROFITS ET PERTES

en EUR	<i>notes</i>	01/01/2017 31/12/2017	01/01/2016 31/12/2016
4. Autres produits d'exploitation		12.851,00	188.082,75
5. Matières premières et consommables et autres charges externes		(611.310,89)	(545.691,63)
5.a Matières premières et consommables		(646,67)	(1.790,22)
5.b Autres charges externes	16	(610.664,22)	(543.901,41)
6. Frais de personnel		(27.679,48)	(32.473,11)
6.a Salaires et traitements		(27.528,79)	(28.568,37)
6.b Charges sociales		(150,69)	(3.904,74)
<i>i) couvrant les pensions</i>		<i>(561,07)</i>	<i>(2.352,00)</i>
<i>ii) autres charges sociales</i>		<i>410,38</i>	<i>(1.552,74)</i>
8. Autres charges d'exploitation		(27.760,00)	(134.550,00)
9. Produits provenant de participations	17	53.805.248,59	114.580,00
9.a provenant d'entreprises liées		53.490.560,81	0,00
9.b provenant d'autres participations		314.687,78	114.580,00
10. Produits provenant d'autres valeurs mobilières, d'autres titres et de créances de l'actif immobilisé		115.611,89	110.293,09
10.b autres produits ne figurant pas sous 10.a	18	115.611,89	110.293,09
11. Autres intérêts et autres produits financiers		177.970,24	819.528,69
11.b autres intérêts et produits financiers	19	177.970,24	819.528,69
13. Corrections de valeur sur immobilisations financières et sur valeurs mobilières faisant partie de l'actif circulant	20	(16.786.817,88)	675.128,48
14. Intérêts et autres charges financières		(1.311.649,20)	(1.008.568,48)
14.b autres intérêts et charges financières	21	(1.311.649,20)	(1.008.568,48)
16. Résultat après impôts sur le résultat		35.346.464,27	186.329,79
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.		(145.274,98)	(241.082,47)
18. Résultat de l'exercice		35.201.189,29	(54.752,68)

Les notes annexées font partie intégrante des comptes annuels

<p style="text-align: center;">ANNEXE LÉGALE AUX COMPTES ANNUELS ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017</p>

1 GÉNÉRALITÉS

La *COMPAGNIE DE L'OCCIDENT POUR LA FINANCE ET L'INDUSTRIE* a été constituée sous la forme d'une société anonyme le 14 avril 1971.

La Société a pour objet la prise de participations, sous quelque forme que ce soit, dans d'autres sociétés luxembourgeoises ou étrangères, ainsi que la gestion, le contrôle et la mise en valeur de ces participations. La Société peut notamment acquérir par voie d'apport, de souscription, d'option, d'achat et de toute autre manière des valeurs mobilières et immobilières de toutes espèces et les réaliser par voie de vente, cession, échange ou autrement. La Société peut également acquérir et mettre en valeur tous brevets et autres droits se rattachant à ces brevets ou pouvant les compléter. La Société peut emprunter et accorder à d'autres sociétés dans lesquelles elle possède un intérêt tous concours, prêts, avances ou garanties. La Société peut également procéder à toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières nécessaires et utiles pour la réalisation de l'objet social.

La dénomination sociale abrégée *COFI*, a été déposée comme marque internationale dans les pays suivants: Luxembourg, Belgique, Pays-Bas, Italie, Principauté de Monaco et Suisse.

Depuis sa création, la Société n'a exercé aucune activité commerciale soumise à la TVA.

L'année sociale commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Annexe légale aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017

2 PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les états financiers sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires luxembourgeoises et aux pratiques comptables généralement admises.

2.2 CONVERSION DE DEVICES

Toutes les transactions exprimées dans une devise autre que l'EUR sont enregistrées en EUR au cours de change en vigueur à la date de transaction. L'actif immobilisé exprimé dans une devise autre que l'EUR est converti en EUR au cours de change historique en vigueur au moment de la transaction. À la date de clôture, à l'exception des créances et prêts, l'actif immobilisé reste converti au cours de change historique.

Les avoirs en banque sont convertis aux taux de change en vigueur à la date de clôture des comptes. Les pertes et les profits de change en résultant sont enregistrés au compte de profits et pertes de l'exercice.

Les autres postes de l'actif et les passifs sont évalués individuellement au plus bas, respectivement au plus haut, de leur valeur au cours de change historique ou de leur valeur déterminée sur base des cours de change en vigueur à la date de clôture du bilan. Seules sont comptabilisées dans le compte de profits et pertes, les pertes de change non réalisées. Les bénéfices de change sont enregistrés au compte de profits et pertes au moment de leur réalisation.

2.3 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières sont évaluées au prix d'acquisition et font l'objet de corrections de valeur, afin de donner à ces éléments la valeur inférieure qui leur est attribuée à la date de clôture du bilan, si les administrateurs jugent que la dépréciation sera durable. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister.

Annexe légale aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017

2.4 CRÉANCES

Les créances sont évaluées à la valeur nominale diminuée, le cas échéant, des corrections de valeur devenues nécessaires, afin de les renseigner à leur valeur de réalisation. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister.

2.5 VALEURS MOBILIÈRES

Les valeurs mobilières sont évaluées à leur prix d'acquisition diminué, le cas échéant, de corrections de valeur lorsque le prix du marché est inférieur au prix d'achat. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister.

2.6 PROVISIONS

Les provisions ont pour objet de couvrir des pertes ou des dettes qui sont nettement circonscrites quant à leur nature mais qui, à la date de clôture du bilan, sont ou probables ou certaines mais indéterminées quant à leur montant ou quant à leur date de survenance.

2.7 DETTES

Les dettes sont inscrites au bilan à leur valeur nominale ou, le cas échéant, à leur valeur de remboursement.

Annexe légale aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017

3 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - VARIATIONS DE L'EXERCICE

en EUR	31/12/2017	31/12/2016
Valeur d'acquisition au début de l'exercice	23.797.834,19	207.957.552,46
Augmentations au coût d'acquisition	54.378.753,98	1.917.098,96
Diminutions au coût d'acquisition	(664.193,17)	(19.055.780,89)
Mouvement net suite à la scission	0,00	(167.021.036,34)
Valeur d'acquisition à la fin de l'exercice	77.512.395,00	23.797.834,19
Corrections de valeur au début de l'exercice	(2.950.645,19)	(21.956.382,85)
Corrections de valeur de l'exercice	(17.000.000,00)	(650.000,00)
Reprises de corrections de valeur de l'exercice	0,00	9.655.737,66
Mouvement net suite à la scission	0,00	10.000.000,00
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	(19.950.645,19)	(2.950.645,19)
Investissement net à la fin de l'exercice	57.561.749,81	20.847.189,00

La variation nette de la valeur d'acquisition pour un montant de EUR 53.714.560,81 se compose de :

- EUR 53.490.560,81 pour l'effet de la scission de *SHEPTON CONSULTADORIA E SERVICOS SA* et contribution aux nouvelles *SHEPTON SOHO SÀRL*, *SHEPTON NEW YORK SÀRL* et *SHEPTON EUROPE SÀRL* des investissements immobiliers à la valeur de marché ;
- EUR 76.000,00 pour l'achat de 100 % du capital de *PRIMCO SRL*, Milan ;
- EUR 105.000,00 pour la souscription de 1.800 nouvelles actions de *TRI ALPHA ENERGY INC*, Rancho Santa Margarita, CA (USA), portant ainsi notre participation à 0,019 % du capital ;
- EUR 43.000,00 pour l'augmentation de notre quote-part de l'avance actionnaires versée à *SHEPTON CONSULTADORIA E SERVIÇOS S.A.* et transférée à *SHEPTON SOHO SÀRL* lors de la scission.

La dotation aux corrections de valeur pour le montant de EUR 17.000.000,00 se compose de :

- EUR 14.000.000,00 correction de valeur sur la participation *SHEPTON SOHO SÀRL* ;
- EUR 3.000.000,00 correction de valeur sur la participation *SHEPTON EUROPE SÀRL*.

Annexe légale aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017

3.1 PARTS DANS DES ENTREPRISES LIÉES

Entreprises dans lesquelles la Société détient plus de 20% du capital

	siège	droit de vote en %	devise	total fonds propres en devise	total fonds propres en EUR	quote-part des fonds propres en EUR
Buddahrock Pty Ltd	Scone (AUS)	100%	AUD	16.009.091 ¹	10.403.086	10.403.086
Glenbuddah Pty Ltd	Scone (AUS)	100%	AUD	(1.279.704) ¹	(831.582)	(831.582)
Primco Srl	Milano (ITA)	100%	EUR	42.197	42.197	42.197
Quintia SpA	Milano (ITA)	100%	EUR	12.684.770	12.684.770	12.684.770
Shepton Europe Sàrl	Luxembourg (LUX)	60%	EUR	6.626.533 ¹	6.626.533	3.975.920
Shepton New York Sàrl	Luxembourg (LUX)	60%	USD	10.200.336 ¹	8.481.204	5.088.722
Shepton Soho Sàrl	Luxembourg (LUX)	60%	USD	79.265.178 ¹	65.906.081	39.543.649
Sonetto Pty Ltd	Sydney (AUS)	100%	AUD	174.989 ¹	113.712	113.712

Dans le tableau ci-dessus, le total des fonds propres inclut le résultat de l'exercice. Toutes les entreprises ont clôturé les états financiers au 31 décembre 2017 et les données du tableau se réfèrent à cette date.

¹ Les comptes annuels 2017 de ces sociétés n'ont pas encore été approuvés par l'assemblée des actionnaires.

3.2 CRÉANCES SUR DES ENTREPRISES LIÉES

Entreprises dans lesquelles la Société détient plus de 20% du capital

Au 31 décembre 2017, il subsiste une avance de EUR 120.000,00 en faveur de la société *SHEPTON SOHO SÀRL*, Luxembourg.

Annexe légale aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017

3.3 PARTICIPATIONS

Entreprises dans lesquelles la Société détient plus de 20% du capital

	siège	droit de vote en %	devise	total fonds propres en devise	total fonds propres en EUR	quote-part des fonds propres en EUR
Heptagon Investm. Ltd	Tortola (BVI)	30,07%	USD	2.934.200	2.439.679	733.660
Sartoria S. A. Milano Spa	Fano (ITA)	20,83%	EUR	7.119.264	7.119.264	1.483.135

Dans le tableau ci-dessus, le total des fonds propres inclut le résultat de l'exercice ; toutes les entreprises ont clôturé leurs états financiers au 31 décembre 2017 et les données du tableau se réfèrent à cette date.

3.4 TITRES AYANT LE CARACTÈRE D'IMMOBILISATIONS

Net de corrections de valeur, *COFI* détient une participation (10 %) pour un montant de EUR 540.512,91 dans la société *BULK MALTA LTD*, Malte ; une participation (4,77 %) pour un montant de EUR 300.000,00 dans la société *LV. EN. HOLDING SRL*, Rome et une participation (0,019 %) pour un montant de EUR 128.298,96 dans la société *TRI ALPHA ENERGY INC*, Rancho Santa Margarita, Californie, USA et 625.246 actions (3,1262%) dans la société *AURIGA S.A.* pour un montant de EUR 5.472.586,15.

3.5 AUTRES PRÊTS

Au 31 décembre 2017, net de corrections de valeur, il subsiste une avance de EUR 343.353,76 en faveur de la société *BULK MALTA LTD*, Malte.

Annexe légale aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017

4 CRÉANCES – AUTRES CRÉANCES

en EUR	31/12/2017	31/12/2016
Administration des Contributions Directes (ACD)	406.163,21	591.773,21
Créances diverses	0,00	2.100.527,93
TOTAL	406.163,21	2.692.301,14

La Société a enregistré une avance envers l'Administration des Contributions Directes (ACD) pour un montant de EUR 406.163,21 (31.12.2016 : EUR 591.773,21) correspondant aux acomptes d'impôts. En considérant les provisions pour impôts de EUR 348.310,00 (31.12.2016 : EUR 587.850,00) au passif du bilan, il subsiste un crédit vis-à-vis de l'ACD de EUR 57.853,21.

L'ensemble des créances a une échéance inférieure à un an.

5 ACTIONS PROPRES OU PARTS PROPRES

Au cours de l'exercice COFI n'a pas acheté de nouvelles actions propres. Au 31 décembre 2017, COFI détenait 625.246 actions propres au coût total de EUR 910.789,19 soit un coût moyen de EUR 1,46 par action.

6 AUTRES VALEURS MOBILIÈRES

en EUR	31/12/2017	31/12/2016
Actions	826.074,26	773.084,59
Fonds d'investissements	6.508.645,64	7.055.558,92
Obligations	329.330,64	636.843,09
Intérêts courus sur obligations	3.782,11	4.922,27
TOTAL	7.667.832,65	8.470.408,87

Annexe légale aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017

7 AVOIRS EN BANQUES, AVOIRS EN COMPTES DE CHÈQUES POSTAUX, CHÈQUES ET ENCAISSE

en EUR	31/12/2017	31/12/2016
Avoirs en banques, comptes à vue	15.813.296,86	31.415.023,76
Avoirs en banques, comptes à préavis	1.009.227,00	941.251,02
Avoirs en banques, comptes à terme	26.583,79	26.583,79
Intérêts courus sur les avoirs en banques	7.408,93	18.998,13
TOTAL	16.856.516,58	32.401.856,70

8 CAPITAUX PROPRES - VARIATIONS DE L'EXERCICE

en EUR	Capital souscrit	Réserves	Résultats reportés	Résultat de l'exercice	TOTAL
31 décembre 2016	23.300.000,00	22.679.173,76	0,00	(54.752,68)	45.924.421,08
affectation du résultat			(54.752,68)	54.752,68	(0,00)
résultat de l'exercice				35.201.189,29	35.201.189,29
31 décembre 2017	23.300.000,00	22.679.173,76	(54.752,68)	35.201.189,29	81.125.610,37

9 CAPITAL SOUSCRIT

Le *Capital souscrit* se compose de 20 millions d'actions sans valeur nominale.

Compte tenu des actions propres détenues par la société, 19.374.754 actions sont en circulation.

Annexe légale aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017

10 RÉSERVE LÉGALE

La *Réserve légale* s'élève déjà à 10 % du capital social et par conséquent l'affectation du 5 % des bénéfices n'est plus nécessaire. Le montant affecté à la *Réserve légale* n'est pas distribuable.

11 RÉSERVE POUR ACTIONS PROPRES OU PARTS PROPRES

En application de l'art. 430-18 de la Loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales et modifications successives, la Société a doté la *Réserve pour actions propres ou parts propres* du même montant payé pour l'acquisition de ses actions propres.

Le montant affecté à la *Réserve pour actions propres ou parts propres* n'est pas distribuable.

12 AUTRES RÉSERVES INDISPONIBLES

Les *Autres réserves indisponibles* se réfèrent au montant total mis à disposition du Conseil d'administration pour l'achat futur par *COFI* de ses propres actions.

13 PROVISIONS POUR PENSIONS ET OBLIGATIONS SIMILAIRES

Les *Provisions pour pensions et obligations similaires* de EUR 1.750.118,88 (31.12.2016 : EUR 2.050.614,76) comprennent les sommes allouées à des salariés du Groupe payables au terme de leur collaboration.

14 PROVISIONS POUR IMPÔTS

Les *Provisions pour impôts* de EUR 348.310,00 (31.12.2016 : EUR 587.850,00) représentent les charges d'impôts estimées par la Société pour les exercices pour lesquels les bulletins d'imposition définitifs n'ont pas encore été reçus. Les avances payées figurent dans le poste *Autres créances* à l'actif du bilan.

Annexe légale aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017

15 AUTRES DETTES

En 2016, les *Autres dettes*, dont le montant total s'élevait à EUR 16.638.504,43 comprenaient un montant de EUR 16.598.575,76 payable à la société AURIGA S.A., dans le cadre des opérations de scission. Ce montant a été payé en 2017.

L'ensemble des dettes a une échéance inférieure à un an.

16 AUTRES CHARGES EXTERNES

en EUR	31/12/2017	31/12/2016
Loyers et charges locatives	(58.125,08)	(73.076,83)
Sous-traitance, entretiens et réparations	(7.185,41)	(3.688,45)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (note 16.1)	(474.365,90)	(417.292,94)
Primes d'assurance	(460,60)	(455,80)
Frais de marketing et de communication	(41.980,10)	(31.604,53)
Charges externes diverses	(28.547,13)	(17.782,86)
TOTAL	(610.664,22)	(543.901,41)

16.1 RÉMUNÉRATIONS D'INTERMÉDIAIRES ET HONORAIRES

en EUR	31/12/2017	31/12/2016
Services bancaires et assimilés	(108.866,44)	(116.692,75)
Honoraires	(338.657,38)	(269.272,32)
Autres rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(26.842,08)	(31.327,87)
TOTAL	(474.365,90)	(417.292,94)

Annexe légale aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017

17 PRODUITS PROVENANT DE PARTICIPATIONS

en EUR	31/12/2017	31/12/2016
Provenant d'entreprises liées (note 17.1)	53.490.560,81	0,00
Provenant d'autres participations (note 17.2)	314.687,78	114.580,00
TOTAL	53.805.248,59	114.580,00

17.1 PROVENANT D'ENTREPRISES LIÉES

en EUR	31/12/2017	31/12/2016
Plus-values de scission	53.490.560,81	0,00
TOTAL	53.490.560,81	0,00

La plus-value de EUR 53.490.560,81 a été générée par la scission de *SHEPTON CONSULTADORIA E SERVIÇOS SA* et la contribution, aux sociétés nouvellement créées, des participations dans le secteur immobilier à leur juste valeur. Cette juste valeur a été déterminée sur base d'évaluations d'experts immobiliers externes des propriétés immobilières sous-jacentes. Compte-tenu des corrections de valeur comptabilisées à la clôture de l'exercice (voir Note 20) pour un montant de EUR 17 millions, une plus-value nette de EUR 36.490.560,81 a été reprise au compte de profits et pertes de l'exercice 2017.

17.2 PROVENANT D'AUTRES PARTICIPATIONS

en EUR	31/12/2017	31/12/2016
Dividendes provenant de participations	314.687,78	114.580,00
TOTAL	314.687,78	114.580,00

Annexe légale aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017

18 PRODUITS PROVENANT D'AUTRES VALEURS MOBILIÈRES, D'AUTRES TITRES ET DE CRÉANCES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ - AUTRES PRODUITS NE FIGURANT PAS SOUS 10.A

en EUR	31/12/2017	31/12/2016
Moins-value de cession de valeurs mobilières	0,00	(1,00)
Autres produits de valeurs mobilières	115.611,89	110.294,09
TOTAL	115.611,89	110.293,09

19 AUTRES INTÉRÊTS ET PRODUITS FINANCIERS

en EUR	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts bancaires et assimilés	13.304,15	18.558,04
Gains de change	0,00	800.970,65
Reprises pertes de change non réalisées sur éléments de passif	164.666,09	0,00
TOTAL	177.970,24	819.528,69

Annexe légale aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017

20 CORRECTIONS DE VALEUR SUR IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ET SUR VALEURS MOBILIÈRES FAISANT PARTIE DE L'ACTIF CIRCULANT

en EUR	31/12/2017	31/12/2016
Correction de valeurs - Parts dans des entreprises liées	(17.000.000,00)	0,00
Correction de valeurs - Titres ayant le caractère d'immobilisations	0,00	(450.000,00)
Correction de valeurs - Autres prêts	0,00	(200.000,00)
Reprise de correction de valeurs - Parts dans des entreprises liées	213.182,12	200.000,00
Reprise de correction de valeurs - Participations	0,00	650.000,00
Reprise de correction de valeurs - Autres valeurs mobilières	0,00	475.128,48
TOTAL	(16.786.817,88)	675.128,48

Pour tenir compte de l'impact du prix de cession net en 2018 des sociétés issues de la scission de *SHEPTON CONSULTADORIA E SERVIÇOS S.A.* ou de la vente des propriétés immobilières de leurs participations, la Société a acté une correction de valeur de EUR 17 millions sur la nouvelle valeur d'acquisition déterminée lors de la scission en mai 2017 (voir note 17.1).

21 AUTRES INTÉRÊTS ET CHARGES FINANCIÈRES

en EUR	31/12/2017	31/12/2016
Moins-value de cession d'autres valeurs mobilières	(3.690,61)	(776.697,37)
Intérêts bancaires sur comptes courants	(19,68)	(332,88)
Pertes de change	(1.306.856,44)	0,00
Pertes de change non réalisées sur actif circulant	(1.082,47)	0,00
Pertes sur ventes de participations	0,00	(231.537,23)
Pertes sur autres prêts	0,00	(1,00)
TOTAL	(1.311.649,20)	(1.008.568,48)

Annexe légale aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017

22 RÉMUNÉRATIONS, AVANCES ET CRÉDITS ACCORDÉS AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE

Au cours de l'exercice 2017, un montant de EUR 27.760,00 (31.12.2016 : EUR 134.550,00) a été alloué aux membres des organes d'administration et de surveillance de la Société.

Aucune avance, aucun crédit, ni aucune garantie n'ont été accordés aux membres des organes d'administration et de surveillance dans la même période.

23 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Au 31 décembre 2017, *COFI* est engagée à verser le montant de EUR 1.182.055,08 (31.12.2016 : EUR 1.443.409,30), dont capital résiduel pour la souscription de fonds d'investissement.

24 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Depuis la clôture de l'exercice et jusqu'à ce jour, les faits significatifs à signaler sont :

- la vente de *SHEPTON SOHO SÀRL*, Luxembourg, dont *COFI* détenait 60 % du capital : via une agence leader du secteur immobilier, la société a été achetée par un fond de pension anglais. En décembre 2017, la Société et les autres actionnaires ont signé un accord pour la vente des actions de cette société à un prix de vente d'USD 82,5 millions moins les coûts liés à la transaction et le remboursement des prêts hypothécaires des filiales *106 PRINCE LLC* et *114 GREENE LLC*. Le *closing* de cette transaction a été signé le 12 février 2018. Compte-tenu du profit de scission dans l'exercice 2017, du remboursement des dettes et du paiement des frais et commissions, la vente de *SHEPTON SOHO SÀRL* a généré un profit net d'environ EUR 30 millions ;
- l'avance actionnaire de EUR 650.000,00 accordée à *PRIMCO SRL* afin de lui permettre d'investir EUR 400.000,00 dans une société active dans le secteur du textile pour enfants, EUR 200.000,00 dans une plate-forme de location des voitures entre les particuliers et EUR 50.000,00 pour exigence de caisse ;
- suite à la demande d'un actionnaire, l'achat de 6.000 actions de la Société. Les actions ont été achetées au prix de EUR 2,20 chacune, pour un total de EUR 13.200,00. *COFI* dispose désormais de 631.246 actions propres pour un coût de EUR 923.989,19 soit EUR 1,46 par action ;

Annexe légale aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017

24 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE (SUITE)

- la souscription de parts dans le fond d'investissement alternatif « Real Estate » jusqu'à le montant de EUR 1,5 million géré par Fenera & Partners SGR SpA.
- en avril 2018 les filiales de *NEW EUROPE INVESTMENTS HOLDINGS S.A.* (filiales de *TRM EUROPE S.A.*, société détenue à 100% par *SHEPTON EUROPE SÀRL*) ont conclu un contrat pour la vente de leurs propriétés immobilières. L'impact de cette vente a été répercuté sur la valorisation de la société *SHEPTON EUROPE* dans les comptes de COFI au 31 décembre 2017.

25 **COMPTES CONSOLIDÉS**

Conformément à l'article 1711-1 de la Loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales et modifications successives, la Société établit des comptes consolidés et un rapport de gestion consolidé.



Tel. +352 45 123-1
www.bdo.lu

1, rue Jean Piret
Boîte Postale 351
L-2013 Luxembourg

RAPPORT DU REVISEUR D'ENTREPRISES AGREÉ

Aux actionnaires de
COMPAGNIE DE L'OCCIDENT POUR
LA FINANCE ET L'INDUSTRIE
2, rue de l'Eau
L-1449 Luxembourg

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de COMPAGNIE DE L'OCCIDENT POUR LA FINANCE ET L'INDUSTRIE (la « Société ») comprenant le bilan au 31 décembre 2017 ainsi que le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date, et les notes aux comptes annuels, incluant un résumé des principales méthodes comptables.

A notre avis, les comptes annuels ci-joints donnent une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 2017, ainsi que des résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et à la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit en conformité avec la loi du 23 juillet 2016 relative à la profession de l'audit (la loi du 23 juillet 2016) et les normes internationales d'audit (ISA) telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces loi et normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du Réviseur d'Entreprises Agréé pour l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous sommes également indépendants de la Société conformément au code de déontologie des professionnels comptables du conseil des normes internationales de déontologie comptable (le Code de l'IESBA) tel qu'adopté pour le Luxembourg par la CSSF ainsi qu'aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'Administration. Les autres informations se composent des informations contenues dans le rapport de gestion mais ne comprennent pas les comptes annuels et notre rapport de Réviseur d'Entreprises Agréé sur ces comptes annuels.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur ces informations.

BDO Audit, Société Anonyme
R.C.S. Luxembourg B 147.570
TVA LU 23425810

BDO Audit, a société anonyme incorporated in Luxembourg, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.



En ce qui concerne notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les comptes annuels ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle des comptes annuels conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg, ainsi que du contrôle interne qu'il considère comme nécessaire pour permettre 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, c'est au Conseil d'Administration qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le Conseil d'Administration a l'intention de liquider la Société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à lui.

Responsabilités du Réviseur d'Entreprises Agréé pour 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 de délivrer un rapport du Réviseur d'Entreprises Agréé contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. 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, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant 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 acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société ;

BDO Audit, Société Anonyme
R.C.S. Luxembourg B 147.570
TVA LU 23425810

BDO Audit, a société anonyme incorporated in Luxembourg, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.



- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil d'Administration, de même que les informations y afférentes fournies par ce dernier ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil d'Administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, 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 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 obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des événements ou situations futurs pourraient amener la Société à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des comptes annuels, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les comptes annuels représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables du gouvernement d'entreprise notamment l'étendue et le calendrier prévu des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le rapport de gestion est en concordance avec les comptes annuels et a été établi conformément aux exigences légales applicables.

Luxembourg, le 13 juin 2018

BDO Audit
Cabinet de révision agréé
représenté par

Daniel Croisé

BDO Audit, Société Anonyme
R.C.S. Luxembourg B 147.570
TVA LU 23425810

BDO Audit, a société anonyme incorporated in Luxembourg, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of Independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
DU 20 JUIN 2018
RÉSOLUTIONS**

L'Assemblée, à l'unanimité des voix,

- ❑ a approuvé le Rapport de Gestion du Conseil d'Administration pour l'exercice 2017 ;
- ❑ après avoir pris connaissance du Rapport du Réviseur d'Entreprises Agréé, a approuvé les comptes annuels au 31 décembre 2017, qui font ressortir un profit de EUR 35.201.189,29 ;
- ❑ a approuvé l'affectation du résultat, comme proposée par le Conseil d'Administration, y compris l'attribution d'un dividende de EUR 0,25 brut par action, soit EUR 0,2125 net par action, payable à partir du 25 juin 2018 ; ce dividende sera payable aux actionnaires qui sont inscrits dans le registre des actionnaires de la société, conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 13 février 2015 ;
- ❑ après avoir pris connaissance du Rapport du Réviseur d'Entreprises Agréé, a approuvé les comptes consolidés au 31 décembre 2016 ;
- ❑ a donné décharge aux Administrateurs pour l'exercice de leurs fonctions pour l'année 2017.

Le Président informe que les comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2017 ne sont pas prêts et qu'une assemblée générale ordinaire tenue extraordinairement sera convoquée ultérieurement par le conseil d'administration afin de soumettre à l'approbation des actionnaires lesdits comptes consolidés.

L'Assemblée, ayant déjà connaissance de toutes les coordonnées des candidats et de leurs plus importantes fonctions professionnelles actuelles et de celles exercées dans le passé, a décidé à l'unanimité des voix de nommer pour une durée d'une année se terminant à l'Assemblée Générale Annuelle 2018 :

- ❑ **Administrateurs**
Monsieur Jean Bodoni ;
Monsieur Massimo Trabaldo Togna
Monsieur Jean Noël Lequeue
- ❑ **Réviseur d'entreprises agréé :**
BDO Audit, rue Jean Piret 1, L-2530 Luxembourg

L'Assemblée a fixé à EUR 60.000,00 bruts, plus TVA si due, le montant global à allouer au Conseil d'Administration pour la rémunération et les jetons de présence des Administrateurs pour la période du mandat.

Enfin l'Assemblée a décidé de renouveler l'autorisation au Conseil d'Administration pour le rachat des actions de la COMPAGNIE DE L'OCCIDENT POUR LA FINANCE ET L'INDUSTRIE S.A. et a fixé à EUR 1,50 et à EUR 2,20 les prix minimum et maximum auxquels pourront être achetées de nouvelles actions COFI jusqu'à un montant global de EUR 703.424,66. Le Conseil d'Administration pourra procéder au rachat uniquement dans la période des trente jours qui suivent l'assemblée générale qui l'a autorisé. Cette autorisation est valable jusqu'à l'Assemblée Générale Annuelle 2019. Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration avec faculté de délégation, en vue d'assurer l'exécution de la présente autorisation.

Le Conseil d'Administration

COFI
société anonyme

2, rue de l'Eau • L-1449 Luxembourg
R.C.S.: Luxembourg B 9539
Tél. +352 – 299 230
www.cofi.lu • info@cofisa.lu