

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

**RAPPORT ANNUEL**

**AU**

**31 DÉCEMBRE 2019**

COFI  
Société anonyme  
2, rue de l'Eau • L-1449 Luxembourg  
Capital social: EUR 23.300.000,00 entièrement libéré  
R.C.S.: Luxembourg B 9539

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

<b>1. ORGANES DE LA SOCIÉTÉ</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ORGANIGRAMME DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019</b> .....	<b>4</b>
<b>3. COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	
3.1. RAPPORT DE GESTION .....	6
3.2. BILAN .....	10
3.3. COMPTE DE PROFITS ET PERTES .....	12
3.4. ANNEXE LÉGALE AUX COMPTES ANNUELS .....	13
3.5. RAPPORT DU REVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ .....	27
<b>4. INFORMATIONS SUR LES PRINCIPALES PARTICIPATIONS</b> .....	<b>30</b>
<b>5. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DU 17 JUIN 2020 : CONVOCATION</b> .....	<b>35</b>

**ORGANES DE LA SOCIÉTÉ**

**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Président**

Jean Bodoni

**Vice-Président**

Massimo Trabaldo Togna

**Administrateur**

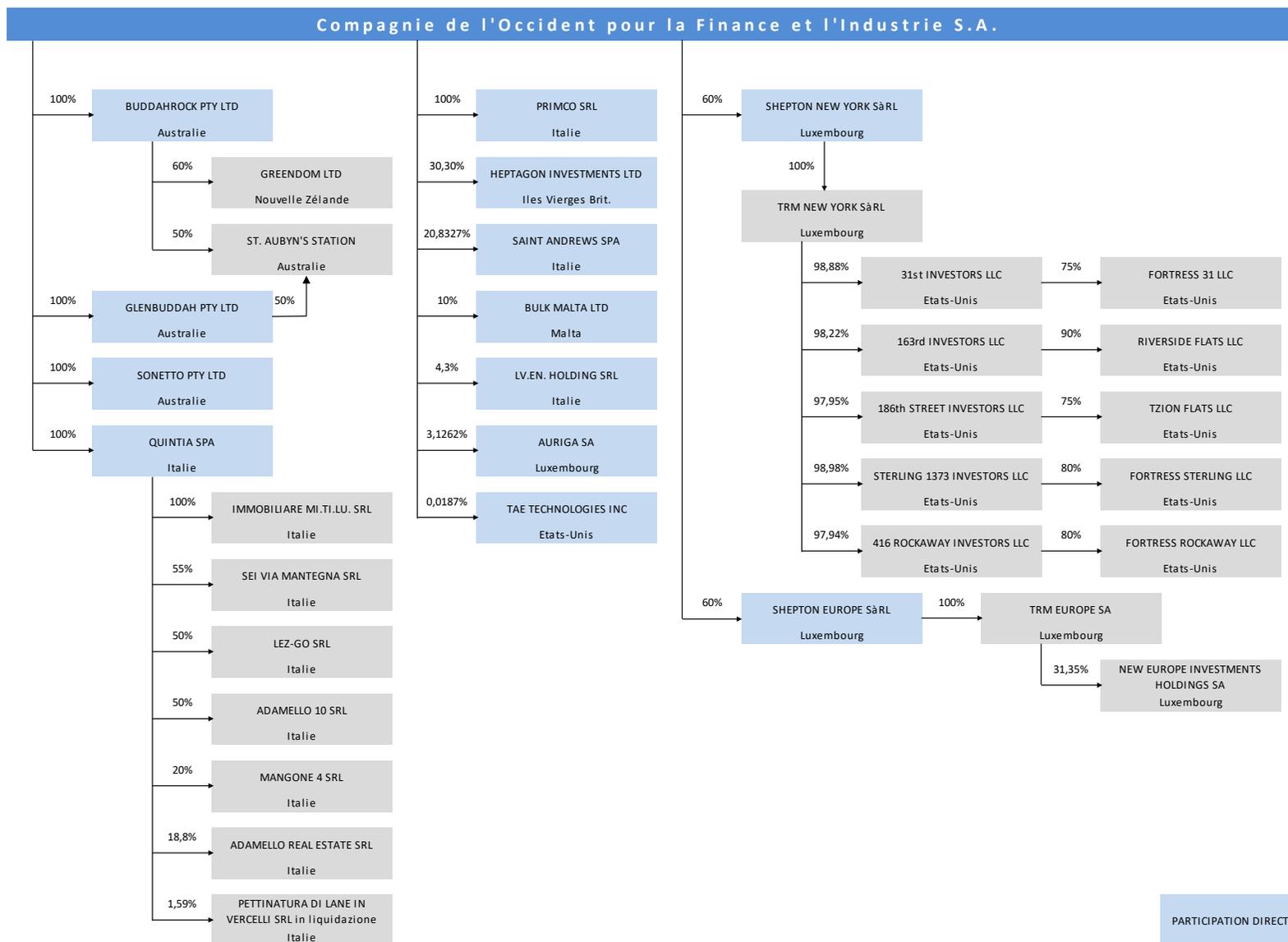
Jean Noël Lequeue

**Secrétaire**

Bruno Panigadi

**ORGANIGRAMME au 31 décembre 2019**

(droits de vote)



**COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019**

**RAPPORT DE GESTION  
AU 31 DÉCEMBRE 2019**

## COMPTE-RENDU DE L'ACTIVITÉ

L'exercice clos au 31 décembre 2019 clôture avec une perte de EUR 87.276,46 (31/12/2018 : perte de EUR 530.070,18).

En janvier 2019, ayant constaté que la Société avait des réserves disponibles et des bénéfices reportés pour plus de EUR 49 millions et de la liquidité pour plus de EUR 39 millions, le Conseil d'Administration a délibéré la distribution d'un dividende de EUR 1,35 brut par action en circulation, soit EUR 1,1475 net par action en circulation, pour un total de EUR 26.147.817,90.

Suite à cette décision et en incluant le résultat de l'exercice, au 31 décembre 2019 le total des fonds propres s'élève à EUR 49.518.257,33 (31/12/2018 : EUR 75.753.351,69).

Le total des immobilisations financières, net de corrections de valeur, s'élève à EUR 28.943.197,30 (31/12/2018 : EUR 27.470.877,02). Les principales opérations réalisées au cours de l'exercice sous revue y relatives aux immobilisations financières sont les suivantes :

- **Octroi d'une avance actionnaire à QUINTIA SPA** **EUR 1.000.000,00**  
 Cette avance actionnaire a été accordée afin de permettre à QUINTIA d'effectuer une opération immobilière à *Milan, Via Adamello*, où la société s'est engagée à bâtir un immeuble résidentiel d'environ 8.000 m<sup>2</sup>. Pour la souscription du contrat préliminaire d'achat et pour les premiers frais, QUINTIA a demandé le financement de EUR 1 million avec échéance à 36 mois et possibilité de remboursement anticipé.
- **Octroi d'une avance actionnaire à PRIMCO SRL** **EUR 550.000,00**  
 Pour un montant de EUR 500.000,00, PRIMCO a souscrit l'augmentation du capital social de *Ethica Global Investments SpA*, une holding avec pour but de créer un pôle industriel par l'acquisition de participations dans des entreprises italiennes de moyenne taille afin d'augmenter leur valeur à travers l'apport de compétences et la mise en œuvre de plans industriels à moyen et à long terme. Un montant supplémentaire de EUR 50.000,00 a été accordé pour faire face à une exigence de liquidité, avec échéance à 36 mois sauf remboursement partiel ou total.
- **Souscription à l'augmentation de capital LV EN HOLDING SRL** **EUR 50.000,00**  
 La Société a finalisé une augmentation de capital en juillet et une en septembre 2019. COFI a participé à la première augmentation d'un montant total incluant la prime d'émission de EUR 50.000,00. Après la deuxième augmentation, COFI détenait 4,3% du capital.

## RAPPORT DE GESTION AU 31 DÉCEMBRE 2019 (SUITE)

- **Crédit envers SHEPTON NEW YORK SRL** **EUR 51.250,28**

Suite à la vente de *Shepton Soho Sàrl*, un solde disponible auprès de la banque aux États-Unis a été remboursé aux anciens actionnaires. En plus, New York State a remboursé une partie des impôts que la société avait payés d'avance.

Le montant de USD 95.940,95 a été donc remboursé en faveur des anciens actionnaires et crédité sur le compte bancaire que SHEPTON NEW YORK SÀRL a ouvert aux USA. Tous les actionnaires étant d'accord, ce montant a été mis à la disposition de SHEPTON NEW YORK SÀRL en tant que liquidité disponible.

Ce montant a été attribué aux anciens actionnaires en fonction des quotes-parts détenues dans *Shepton Soho Sàrl*. Pour COFI il s'agit d'un montant de EUR 51.250,28 net d'ajustement du taux de change.

En plus des opérations ci-dessus, les opérations suivantes ont été réalisées au cours de l'exercice :

- **Variation des corrections de valeur sur les participations suivantes**

HEPTAGON INVESTMENTS LTD : augmentation de	EUR	200.000,00
SAINT ANDREWS SPA : augmentation de	EUR	200.000,00
BULK MALTA LTD : diminution de	EUR	50.000,00
SHEPTON EUROPE SÀRL : diminution de	EUR	200.000,00
- **Abandon partiel de créance envers PRIMCO SRL** **EUR 30.000,00**
- **Souscription de parts d'un fonds d'investissement** **EUR 606.480,00**

Fonds d'investissement alternatif immobilier « *Fenera Real Estate (FRE-I)* » géré par Fenera & Partners SGR SpA. Engagement initial de EUR 1,5 million, dont déjà souscrit EUR 831.119,00.
- **Souscription de parts d'un fonds d'investissement** **EUR 26.720,00**

Fonds d'investissement « *Idea Capital Fund III CoreB* ». Engagement initial de EUR 1 million, dont déjà souscrit EUR 695.063,00.
- **Souscription de parts d'un fonds d'investissement** **EUR 5.659,50**

Fonds d'investissement « *Idea I Fund of Funds* ». Engagement initial de EUR 2 millions, dont déjà souscrit EUR 1.733.553,00.
- **Remboursement de parts d'un fonds d'investissement** **EUR 488.625,00**

La durée du fonds « *Three Hills Decalia* » a expiré au cours de l'année. Au fur et à mesure de la liquidation des investissements, le fonds remboursera les souscripteurs. Nous avons décidé de réinvestir nos actifs dans le nouveau fonds « *Three Hills Capital Solutions* ».
- **Souscription de parts d'un fonds d'investissement** **EUR 476.763,00**

Fonds d'investissement « *Three Hills Capital Solutions* ». Engagement initial de EUR 1 million, dont déjà souscrit EUR 567.652,50.

Au 31 décembre 2019, COFI est engagée à verser le montant de EUR 1.672.612,50 (31/12/2018 : EUR 1.955.914,98), dont capital résiduel pour la souscription des fonds d'investissement mentionné ci-dessus. Une garantie bancaire d'un montant de EUR 18.600,00 a été émise en faveur du propriétaire des bureaux utilisés par la Société.

## RAPPORT DE GESTION AU 31 DÉCEMBRE 2019 (SUITE)

**ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE (ET JUSQU'À CE JOUR)**

Une avance de AUD 300.000 a été accordée à BUDDAHROCK PTY LTD, en partie à des fins de trésorerie et en partie pour financer des opérations de maintenance extraordinaire de la succursale GREENDOM LTD, Nouvelle-Zélande avec échéance à 36 mois sauf remboursement partiel ou total.

Depuis mars 2020, la propagation de l'épidémie de Covid-19 touche de façon inédite l'économie mondiale. Ceci aura à l'évidence un impact sur les valorisations des entreprises ainsi que sur la qualité de crédit de celles-ci. Il reste toutefois difficile, pour le moment, d'élaborer des prévisions relatives à l'évolution future des affaires de nos participations. Le Conseil suit, néanmoins, attentivement les mesures prises par le management des participations en portefeuille pour faire face à la situation. L'évaluation des actifs repris au bilan de la Société au 31 décembre 2019 prend en considération les conditions économiques prévalant au 31 décembre 2019 et exclut les impacts liés à la propagation du COVID-19 en 2020.

Nous n'avons pas identifié d'autres événements postérieurs à la clôture pouvant avoir un impact significatif sur les comptes annuels au 31 décembre 2019.

**PERSPECTIVES FUTURES**

Le Conseil d'Administration continuera à analyser les différentes opportunités qui lui seront offertes afin d'optimiser la rentabilité de la Société 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 résultat comme suit :

en EUR	31/12/2019	31/12/2018
Résultat de l'exercice	(87.276,46)	(530.070,18)
Résultats reportés	3.626.360,03	30.304.248,11
Montant disponible	<b>3.539.083,57</b>	<b>29.774.177,93</b>
Attribution d'un dividende	(1.936.875,40)	(26.147.817,90)
Report à nouveau	<b>1.602.208,17</b>	<b>3.626.360,03</b>

## RAPPORT DE GESTION AU 31 DÉCEMBRE 2019 (SUITE)

Si l'Assemblée Générale des Actionnaires décide d'adopter cette proposition, un dividende de EUR 0,10 brut par action, soit EUR 0,085 net par action, sera payé aux 19.368.754 actions en circulation. Le dividende sera mis au paiement à partir du 24 juin 2020 aux actionnaires inscrits dans le registre des 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.

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, uniquement dans la période des trente jours qui suivent l'assemblée générale ;
  - 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 dans 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 2020.

Luxembourg, le 20 mai 2020

pour le Conseil d'Administration  
Jean Bodoni  
*Président*

# BILAN

en EUR	notes	31/12/2019	31/12/2018
<b>ACTIF</b>			
<b>C.</b>	<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>28.943.197,30</b>	<b>27.470.877,02</b>
<b>III.</b>	<b>Immobilisations financières</b>	<b>28.943.197,30</b>	<b>27.470.877,02</b>
1.	Parts dans des entreprises liées	18.425.316,47	18.225.316,47
2.	Créances sur des entreprises liées	2.284.250,28	713.000,00
3.	Participations	1.547.808,77	1.947.808,77
5.	Titres ayant le caractère d'immobilisations	6.341.398,02	6.241.398,02
6.	Autres prêts	344.423,76	343.353,76
<b>D.</b>	<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>22.482.903,44</b>	<b>50.520.030,32</b>
<b>II.</b>	<b>Créances</b>	<b>132.243,06</b>	<b>3.500.583,63</b>
4.	Autres créances	132.243,06	3.500.583,63
	<i>a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an</i>	<i>132.243,06</i>	<i>3.500.583,63</i>
<b>III.</b>	<b>Valeurs mobilières</b>	<b>8.668.076,68</b>	<b>7.724.523,71</b>
2.	Actions propres ou parts propres	923.989,19	923.989,19
3.	Autres valeurs mobilières	7.744.087,49	6.800.534,52
<b>IV.</b>	<b>Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et en caisse</b>	<b>13.682.583,70</b>	<b>39.294.922,98</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>51.426.100,74</b>	<b>77.990.907,34</b>

Les notes annexées font partie intégrante des comptes annuels

# BILAN

en EUR	notes	31/12/2019	31/12/2018
<b>PASSIF</b>			
<b>A. CAPITAUX PROPRES</b>	8	<b>49.518.257,33</b>	<b>75.753.351,69</b>
<b>I. Capital souscrit</b>	9	<b>23.300.000,00</b>	<b>23.300.000,00</b>
<b>IV. Réserves</b>		<b>22.679.173,76</b>	<b>22.679.173,76</b>
1. Réserve légale	10	2.330.000,00	2.330.000,00
2. Réserve pour actions propres ou parts propres	11	923.989,19	923.989,19
4. Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur		19.425.184,57	19.425.184,57
a) autres réserves disponibles		18.721.759,91	18.721.759,91
b) autres réserves non disponibles	12	703.424,66	703.424,66
<b>V. Résultats reportés</b>		<b>3.626.360,03</b>	<b>30.304.248,11</b>
<b>VI. Résultat de l'exercice</b>		<b>(87.276,46)</b>	<b>(530.070,18)</b>
<b>B. PROVISIONS</b>	2.6	<b>1.869.733,82</b>	<b>2.167.870,36</b>
1. Provisions pour pensions et obligations similaire	13	1.612.308,82	1.687.540,36
2. Provisions pour impôts	14	257.425,00	480.330,00
<b>C. DETTES</b>	2.7	<b>38.109,59</b>	<b>69.685,29</b>
<b>2. Dettes envers des établissements de crédit</b>		12,10	---
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		12,10	---
<b>4. Dettes sur achat et prestations de services</b>		32.169,05	65.121,70
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		32.169,05	65.121,70
<b>8. Autres dettes</b>		5.928,44	4.563,59
8.c autres dettes		5.928,44	4.563,59
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		5.928,44	4.563,59
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>51.426.100,74</b>	<b>77.990.907,34</b>

Les notes annexées font partie intégrante des comptes annuels

## COMPTE DE PROFITS ET PERTES

en EUR	notes	01/01/2019	01/01/2018
		31/12/2019	31/12/2018
<b>4.</b>	<b>Autres produits d'exploitation</b>	---	<b>12.050,00</b>
<b>5.</b>	<b>Matières premières et consommables et autres</b>		
	<b>charges externes</b>	<b>(358.717,37)</b>	<b>(590.242,49)</b>
5.a	Matières premières et consommables	(1.575,99)	(1.319,25)
5.b	Autres charges externes	15 (357.141,38)	(588.923,24)
<b>8.</b>	<b>Autres charges d'exploitation</b>	16 <b>(168.738,20)</b>	<b>(18.968,20)</b>
<b>10.</b>	<b>Produits provenant d'autres valeurs mobilières,</b>		
	<b>d'autres titres et de créances de l'actif immobilisé</b>	<b>470.391,40</b>	<b>192.432,32</b>
10.b	autres produits ne figurant pas sous 10.a	17 470.391,40	192.432,32
<b>11.</b>	<b>Autres intérêts et autres produits financiers</b>	<b>375.181,86</b>	<b>12.701,24</b>
11.b	autres intérêts et produits financiers	18 375.181,86	12.701,24
<b>13.</b>	<b>Corrections de valeur sur immobilisations</b>		
	<b>financières et sur valeurs mobilières faisant</b>		
	<b>partie de l'actif circulant</b>	19 <b>(143.410,94)</b>	<b>230.380,02</b>
<b>14.</b>	<b>Intérêts et autres charges financières</b>	20 <b>(389,01)</b>	<b>(228.867,28)</b>
14.a	concernant des entreprises liées	---	(25.948,55)
14.b	autres intérêts et charges financières	(389,01)	(202.918,73)
<b>16.</b>	<b>Résultat après impôts sur le résultat</b>	<b>174.317,74</b>	<b>(390.514,39)</b>
<b>17.</b>	<b>Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16</b>	<b>(261.594,20)</b>	<b>(139.555,79)</b>
<b>18.</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(87.276,46)</b>	<b>(530.070,18)</b>

Les notes annexées font partie intégrante des comptes annuels

**ANNEXE LÉGALE AUX COMPTES ANNUELS**  
**ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019**

## **1 GÉNÉRALITÉS**

La société *COMPAGNIE DE L'OCCIDENT POUR LA FINANCE ET L'INDUSTRIE*, ci-après la « Société » ou « COFI » a été constituée sous la forme d'une société anonyme le 14 avril 1971.

Ses statuts ont été modifiés à différentes reprises, chaque modification ayant été publiée au Mémorial. La dernière modification est intervenue lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 juin 2018, publiée au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations C n°159 du 16 juillet 2018.

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 durée de la Société est illimitée.

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<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Conformément à l'article 1711-4 de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, la Société est exemptée d'établir des comptes consolidés.

## ANNEXE LÉGALE AUX COMPTES ANNUELS ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

**2 PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES****2.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires luxembourgeoises et aux pratiques comptables généralement admises et présentés suivant les prescriptions de la loi du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises, telle que modifiée.

Pour assurer la comparabilité des exercices, certains éléments du *Compte des Profits et Pertes* de l'exercice précédent ont été reclassés, sans impact sur le résultat.

**2.2 CONVERSION DE DEVISES**

La Société tient sa comptabilité en euros (« EUR ») et le bilan et le compte de profits et pertes sont exprimés dans cette devise.

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 au cours 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 des comptes annuels. 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.

## ANNEXE LÉGALE AUX COMPTES ANNUELS ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

### 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.

### 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 2019

**3 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - VARIATIONS DE L'EXERCICE**

en EUR	31/12/2019	31/12/2018
Valeur d'acquisition au début de l'exercice	33.371.522,21	77.512.395,00
Augmentations au coût d'acquisition	1.652.572,75	713.000,00
Diminutions au coût d'acquisition	(30.000,00)	(44.853.872,79)
<b>Valeur d'acquisition à la fin de l'exercice</b>	<b>34.994.094,96</b>	<b>33.371.522,21</b>
Corrections de valeur au début de l'exercice	(5.900.645,19)	(19.950.645,19)
Corrections de valeur de l'exercice	(400.252,47)	(750.000,00)
Reprises de corrections de valeur de l'exercice	250.000,00	14.800.000,00
<b>Corrections de valeur à la fin de l'exercice</b>	<b>(6.050.897,66)</b>	<b>(5.900.645,19)</b>
<b>Investissement net à la fin de l'exercice</b>	<b>28.943.197,30</b>	<b>27.470.877,02</b>

La variation nette de la valeur d'acquisition pour un montant de EUR 1.622.572,75 se compose principalement de :

- EUR 1.000.000,00 avance actionnaire octroyée à QUINTIA SPA
- EUR 550.000,00 avance actionnaire octroyée à PRIMCO SRL
- EUR 50.000,00 augmentation capital LV.EN.HOLDING SRL
- EUR 51.502,75 créance SHEPTON NEW YORK SÀRL
- EUR (30.000,00) abandon partiel sur créance envers PRIMCO SRL

La variation nette des corrections de valeur pour un montant négatif de EUR 150.252,47 se compose de :

- EUR (200.000,00) correction de valeur sur HEPTAGON INVESTMENTS LTD
- EUR (200.000,00) correction de valeur sur SAINT ANDREWS SPA
- EUR 200.000,00 reprise correction de valeur sur SHEPTON EUROPE SÀRL
- EUR 50.000,00 reprise correction de valeur sur BULK MALTA LTD
- EUR (252,47) correction de valeur sur la créance SHEPTON NEW YORK SÀRL

## ANNEXE LÉGALE AUX COMPTES ANNUELS ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

## 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	valeur nette au bilan en EUR
Buddahrock Pty Ltd	Scone (AUS)	100%	AUD	15.235.500	9.525.164	9.525.164	767.820
Glenbuddah Pty Ltd	Scone (AUS)	100%	AUD	(2.053.295)	(1.283.711)	(1.283.711)	91.174
Primco Srl	Milano (ITA)	100%	EUR	57.123	57.123	57.123	76.000
Quintia SpA	Milano (ITA)	100%	EUR	13.969.777	13.969.777	13.969.777	9.900.919
Shepton Europe Sàrl	Luxembourg (LUX)	60%	EUR	3.665.589	3.665.589	2.199.353	1.979.780
Shepton New York Sàrl	Luxembourg (LUX)	60%	USD	10.102.136	8.992.466	5.395.480	5.452.851
Sonetto Pty Ltd	Sydney (AUS)	100%	AUD	174.989	109.402	109.402	156.772

Dans le tableau ci-dessus, le total des fonds propres inclut le résultat de l'exercice. Toutes les entreprises ont clôturé leurs comptes annuels au 31 décembre 2019 et les données du tableau se réfèrent à cette date.

Les comptes annuels 2019 de ces sociétés sont provisoires tant que l'Assemblée Générale des actionnaires devant approuver les comptes au 31 décembre 2019 ne se sont pas tenues.

## 3.2 CRÉANCES SUR DES ENTREPRISES LIÉES

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

Au 31 décembre 2019, il subsiste des avances actionnaires pour un montant de EUR 1.170.000,00 en faveur de PRIMCO SRL, Milan, de EUR 1.000.000,00 en faveur de QUINTIA SPA, Milan, de EUR 18.600,00 en faveur de SHEPTON EUROPE SÀRL, Luxembourg et de EUR 95.650,28 en faveur de SHEPTON NEW YORK SÀRL, Luxembourg.

## ANNEXE LÉGALE AUX COMPTES ANNUELS ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

## 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	valeur nette au bilan en EUR
Heptagon Investm. Ltd	Tortola (BVI)	30,30%	USD	1.077.678	959.300	290.668	339.850
Saint Andrews SpA	Fano (ITA)	20,83%	EUR	5.520.386	5.520.386	1.150.045	1.207.959

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 2019 et les données du tableau se réfèrent à cette date.

Les comptes annuels 2019 de ces sociétés sont provisoires tant que l'Assemblée Générale des actionnaires devant approuver les comptes au 31 décembre 2019 ne se sont pas tenues.

## 3.4 TITRES AYANT LE CARACTÈRE D'IMMOBILISATIONS

Net de corrections de valeur, *COFI* détient une participation (10 %) pour un montant de EUR 490.512,91 dans la société *BULK MALTA LTD*, Malte ; une participation (4,3 %) pour un montant de EUR 350.000,00 dans la société *LV. EN. HOLDING SRL*, Rome et une participation (0,0187 %) pour un montant de EUR 28.298,96 dans la société *TAE TECHNOLOGIES INC*, Foothill Ranch, Californie, USA et 625.246 actions (3,1262%) dans la société *AURIGA S.A.*, Luxembourg, pour un montant de EUR 5.472.586,15.

## 3.5 AUTRES PRÊTS

Au 31 décembre 2019, 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 2019

**4 CRÉANCES – AUTRES CRÉANCES**

en EUR	31/12/2019	31/12/2018
Administration des Contributions Directes (ACD)	132.020,00	560.017,20
Créances diverses	223,06	2.940.566,43
<b>TOTAL</b>	<b>132.243,06</b>	<b>3.500.583,63</b>

La Société a enregistré une avance envers l'Administration des Contributions Directes (ACD) pour un montant de EUR 132.020,00 (31/12/2018 : EUR 560.017,20) correspondant aux acomptes d'impôts. En considérant les provisions pour impôts de EUR 257.425,00 (31/12/2018 : EUR 480.330,00) au passif du bilan, il subsiste un débit vis-à-vis de l'ACD de EUR 125.405,00.

Au 31 décembre 2018, les créances diverses étaient principalement composées du montant du dépôt de garantie de USD 3.460.409,10 soit EUR 2.820.566,43 relatif à la vente de la participation SHEPTON SOHO SÀRL qui a été intégralement remboursée le 22 février 2019.

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 2019 et 2018, la Société détenait 631.246 actions propres au coût total de EUR 923.989,19 soit un coût moyen de EUR 1,46 par action.

**6 AUTRES VALEURS MOBILIÈRES**

en EUR	31/12/2019	31/12/2018
Actions	203.695,09	303.350,11
Fonds d'investissements	7.540.392,40	6.497.184,41
<b>TOTAL</b>	<b>7.744.087,49</b>	<b>6.800.534,52</b>

## ANNEXE LÉGALE AUX COMPTES ANNUELS ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

en EUR	31/12/2019	31/12/2018
Avoirs en banques, comptes à vue	9.350.918,18	38.406.631,63
Avoirs en banques, comptes à préavis	856.517,66	842.732,05
Avoirs en banques, comptes à terme	3.471.483,20	26.583,79
Intérêts courus sur les avoirs en banques	3.664,66	18.975,51
<b>TOTAL</b>	<b>13.682.583,70</b>	<b>39.294.922,98</b>

**8 CAPITAUX PROPRES - VARIATIONS DE L'EXERCICE**

en EUR	Capital souscrit	Réserves	Résultats reportés	Résultat de l'exercice	TOTAL
31/12/2018	23.300.000,00	22.679.173,76	30.304.248,11	(530.070,18)	75.753.351,69
affectation du résultat 2018			(530.070,18)	530.070,18	---
attribution d'un dividende			(26.147.817,90)		(26.147.817,90)
résultat de l'exercice 2019				(87.276,46)	(87.276,46)
<b>31/12/2019</b>	<b>23.300.000,00</b>	<b>22.679.173,76</b>	<b>3.626.360,03</b>	<b>(87.276,46)</b>	<b>49.518.257,33</b>

**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, 19.368.754 actions sont en circulation.

## ANNEXE LÉGALE AUX COMPTES ANNUELS ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

**10 RÉSERVE LÉGALE**

La *Réserve légale* s'élève déjà à 10 % du capital social et par conséquent l'affectation de 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 NON DISPONIBLES**

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 1.612.308,82 (31.12.2018 : EUR 1.687.540,36) 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 257.425,00 (31.12.2018 : EUR 480.330,00) 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 2019

**15 AUTRES CHARGES EXTERNES**

en EUR	31/12/2019	31/12/2018
Loyers et charges locatives	(10.237,11)	(71.036,54)
Sous-traitance, entretiens et réparations	(3.922,98)	(5.552,37)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (voir Note 15.1)	(327.066,54)	(447.417,27)
Primes d'assurance	(460,18)	(684,13)
Frais de marketing et de communication	(11.632,62)	(12.251,05)
Charges externes diverses	(3.821,95)	(51.981,88)
<b>TOTAL</b>	<b>(357.141,38)</b>	<b>(588.923,24)</b>

**15.1 RÉMUNÉRATIONS D'INTERMÉDIAIRES ET HONORAIRES**

en EUR	31/12/2019	31/12/2018
Services bancaires et assimilés	(83.714,55)	(119.193,93)
Honoraires	(243.351,99)	(267.746,39)
Autres rémunérations d'intermédiaires et honoraires	---	(60.476,95)
<b>TOTAL</b>	<b>(327.066,54)</b>	<b>(447.417,27)</b>

## ANNEXE LÉGALE AUX COMPTES ANNUELS ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

**16 AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**

en EUR	31/12/2019	31/12/2018
Jetons de présence, tantièmes et rémunérations similaires	(18.400,00)	(17.600,00)
Pertes sur créances irrécouvrables	(150.000,00)	---
Autres charges d'exploitation diverses	(338,20)	(1.368,20)
<b>TOTAL</b>	<b>(168.738,20)</b>	<b>(18.968,20)</b>

Au 31 décembre 2019, les pertes sur créance irrécouvrable se composent comme suit :

EUR 120.000,00 perte inhérente à la vente de SHEPTON SOHO SÀRL

EUR 30.000,00 abandon partiel de créance envers PRIMCO SRL

**17 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	31/12/2019	31/12/2018
Plus-value de cession - Autres valeurs mobilières	323.256,95	153.030,16
Dividendes sur actions	136.026,56	29.114,06
Intérêts sur obligations	11.107,89	10.288,10
<b>TOTAL</b>	<b>470.391,40</b>	<b>192.432,32</b>

## ANNEXE LÉGALE AUX COMPTES ANNUELS ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

**18 AUTRES INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS FINANCIERS**

en EUR	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts bancaires et assimilés	75.766,85	12.701,24
Intérêts sur autres créances	22.091,12	---
Gains de change	225.694,24	---
Autres produits financiers	51.629,65	---
<b>TOTAL</b>	<b>375.181,86</b>	<b>12.701,24</b>

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

en EUR	31/12/2019	31/12/2018
<b>Dotations aux corrections de valeurs :</b>		
- sur participations	(400.000,00)	(550.000,00)
- sur titres ayant le caractère d'immobilisations	---	(200.000,00)
<b>Reprises de corrections de valeurs :</b>		
- sur parts dans des entreprises liées	200.000,00	800.000,00
- sur titres ayant le caractère d'immobilisations	50.000,00	---
- sur valeurs mobilières	6.589,06	180.380,02
<b>TOTAL</b>	<b>(143.410,94)</b>	<b>230.380,02</b>

## ANNEXE LÉGALE AUX COMPTES ANNUELS ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

**20 INTÉRÊTS ET AUTRES CHARGES FINANCIÈRES**

en EUR	31/12/2019	31/12/2018
Moins-values de cession d'immobilisations financières	---	(25.948,55)
Moins-values de cession de valeurs mobilières	(389,01)	---
Pertes de change	---	(202.918,73)
<b>TOTAL</b>	<b>(389,01)</b>	<b>(228.867,28)</b>

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

Au cours de l'exercice 2019, un montant de EUR 18.400,00 (31.12.2018 : EUR 17.600,00) 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.

**22 ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Au 31 décembre 2019, COFI est engagée à verser le montant de EUR 1.672.612,50 (31/12/2018 : EUR 1.955.914,98), dont capital résiduel pour la souscription des fonds d'investissement mentionné ci-dessus. Une garantie bancaire d'un montant de EUR 18.600,00 a été émise en faveur du propriétaire des bureaux utilisés par la Société.

## ANNEXE LÉGALE AUX COMPTES ANNUELS ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

**23 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE**

Une avance de AUD 300.000 a été accordée à BUDDAHROCK PTY LTD, en partie à des fins de trésorerie et en partie pour financer des opérations de maintenance extraordinaire de la succursale GREENDOM LTD, Nouvelle-Zélande avec échéance à 36 mois sauf remboursement partiel ou total.

Depuis mars 2020, la propagation de l'épidémie de Covid-19 touche de façon inédite l'économie mondiale. Ceci aura à l'évidence un impact sur les valorisations des entreprises ainsi que sur la qualité de crédit de celles-ci. Il reste toutefois difficile, pour le moment, d'élaborer des prévisions relatives à l'évolution future des affaires de nos participations. Le Conseil suit, néanmoins, attentivement les mesures prises par le management des participations en portefeuille pour faire face à la situation. L'évaluation des actifs repris au bilan de la Société au 31 décembre 2019 prend en considération les conditions économiques prévalant au 31 décembre 2019 et exclut les impacts liés à la propagation du COVID-19 en 2020.

Nous n'avons pas identifié d'autres événements postérieurs à la clôture pouvant avoir un impact significatif sur les comptes annuels au 31 décembre 2019.



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

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

## RAPPORT DU REVISEUR D'ENTREPRISES AGREE

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

### Rapport sur l'audit des comptes annuels

#### Opinion

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de COMPAGNIE DE L'OCCIDENT POUR LA FINANCE ET L'INDUSTRIE S.A. (la « Société ») comprenant le bilan au 31 décembre 2019 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 2019, 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 la loi du 23 juillet 2016 et des normes ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF 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 éthiques 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 présentées 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 pour les comptes annuels**

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 10 juin 2020

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.

**INFORMATIONS SUR LES PRINCIPALES PARTICIPATIONS**  
**AU 31 DÉCEMBRE 2019**  
**(NON AUDITÉS)**

**QUINTIA SPA, MILAN**

(participation directe 100 %)

L'activité de la société comprend la construction, l'achat, la rénovation ainsi que le fractionnement et la vente de propriétés qu'elle détient à la fois directement et indirectement. Les investissements immobiliers sont situés à Milan, sur le lac Majeur, à Punta Ala et à Rome.

Quintia clôture l'exercice 2019 avec un bénéfice de EUR 1.725.107,00 (2018: perte de EUR 440.097,00) qui doit encore être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires dont la convocation a été reportée à fin juin 2020 en raison de l'urgence sanitaire pour la pandémie de Covid-19.

Les fonds propres au 31 décembre 2019 s'élevaient à EUR 13.969.777,00 (2018: EUR 12.244.671,00).

La part de la valeur au bilan des immeubles de placement ou des actifs destinés à la vente détenus directement ou indirectement par Quintia s'élève à EUR 14 millions (2018: EUR 20,7 millions).

La société a poursuivi la commercialisation des unités immobilières situées à Milan - Via Ripamonti, sur le lac Majeur dans le complexe immobilier Massino Visconti et des deux villas situées à Punta Ala (Toscane), louées avec des contrats de location de courtes durées, en attendant la vente.

Au cours de 2019, la société a effectué les transactions immobilières suivantes:

SEI VIA MANTEGNA SRL – MILANO

Ayant vendu toutes les unités immobilières situées dans la rue du même nom, la société détenue à 55% a conclu l'investissement.

La société a clôturé les comptes au 30 septembre 2019 avec un bénéfice de EUR 4.270.720,00 qui a permis la distribution d'un acompte dividende de EUR 3.700.000,00 dont notre quote-part s'élevait à EUR 2.035.000,00. La société a été mise en liquidation volontaire le 4 mars 2020 et le bilan de liquidation définitif devrait être déposé fin juin 2020 avec une prévision de distribution d'environ EUR 1 million.

## INFORMATIONS SUR LES PRINCIPALES PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019 (SUITE)

MANGONE 4 S.R.L. - MILANO

Quintia S.p.A. a souscrit une participation de 20% dans le capital de la société avec un investissement de EUR 1.550.000,00 dont EUR 1.480.000,00 d'avance actionnaires. La société a acheté une propriété située dans Via Mangone 4 et la démolition ainsi que la remise partielle en état ont commencé; le projet prévoit la construction d'un immeuble résidentiel d'environ 4.500 m<sup>2</sup>.

ADAMELLO REAL ESTATE S.R.L. – MILANO

Quintia S.p.A. a souscrit une participation de 18,18% dans le capital social de la société avec un investissement total de EUR 2 millions dont EUR 800.000,00 déjà payés.

La société a acheté une propriété située dans Via Adamello 10. En 2020, après la démolition du bâtiment existant et la remise en état du terrain, seront construits une tour de 17 étages et un bâtiment de 4 étages pour un total d'environ 9.000 m<sup>2</sup> destinés à des unités résidentielles.

**PRIMCO SRL, MILAN**

(participaion directe 100 %)

Outre le secteur immobilier, la société est active aussi dans l'acquisition et la gestion de participations.

L'exercice au 31 décembre 2019 a clôturé avec une perte de EUR 4.694,00 (2018: perte de EUR 10.380,00) en raison des frais généraux de gestion. Les fonds propres à la même date s'élèvent à EUR 57.123,00 (2018:EUR 31.816,00).

À noter qu'au cours de l'année, la société a souscrit des augmentations de capital pour un montant de EUR 200.000,00 dans la société Ethica Global Investments Srl, une société holding qui vise à créer un centre industriel à travers l'acquisition de moyennes entreprises italiennes afin d'augmenter leur valeur.

Les participations détenues dans Gimel S.r.l. et, en particulier, dans Getmycar S.r.l. souffrent du gel des activités dû à la pandémie de Covid-19.

## INFORMATIONS SUR LES PRINCIPALES PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019 (SUITE)

**BUDDAHROCK PTY LTD, MELBOURNE**

(participaion directe 100 %)

**GLENBUDDAH PTY LTD, MELBOURNE**

(participaion directe 100 %)

En 2019, les marchés ont été affectés par une grave sécheresse dans l'est de l'Australie. Les charges d'exploitation ont augmenté en raison des coûts des infrastructures pour l'eau et la nourriture et à la diminution du nombre et du prix des bovins.

Les perspectives pour 2020 sont bien meilleures. Les prix des bovins ont augmenté et le besoin d'alimentation complémentaire a réduit grâce notamment aux pluies de fin d'été et d'automne. Les prix ont augmenté au début de l'année, si la saison favorable se poursuit, la valeur des stocks augmentera et entraînera une amélioration des ventes.

L'entreprise n'est pas directement affectée par le Covid 19 en raison de la nature de l'entreprise et de son emplacement. Il est peu probable que les résultats de 2020 soient affectés négativement. Le seul impact que nous pourrions voir pour St Aubyn's serait dans le cas où le marché du bétail serait affecté par des problèmes de chaîne d'approvisionnement (par exemple : marchés fermés / restreints). Étant donné le faible niveau épidémique ici et la nature essentielle de la production alimentaire, nous doutons qu'il y aura un réel impact.

**SAINT ANDREWS SPA, MILAN**

(participation directe 20,8327 %)

La société opère dans le secteur textile de vêtements de haute qualité et a clôturé l'exercice 2019 avec une perte de EUR 478.137,00 (2018 : perte de EUR 488.539,00). Au 31 décembre 2019, les fonds propres s'élevaient à EUR 5.752.587,00 (31.12.2018 : EUR 6.630.726,00). Au résultat négatif est dû à une légère baisse de la production (- 2,7%) et, malgré la réduction des effectifs, à une augmentation des coûts qui leur sont associés (+ 7,9 %).

## INFORMATIONS SUR LES PRINCIPALES PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019 (SUITE)

**SHEPTON NEW YORK SÀRL, LUXEMBOURG**

(participation directe 60 %)

Les 5 investissements sont concentrés sur des propriétés multifamiliales avec un total de 255 unités à Manhattan et Brooklyn. 37 unités sont principalement des logements pour étudiants et couples étudiants et le reste : 218 unités sont principalement des logements pour la main-d'œuvre. Tous, sauf quelques-uns, sont soumis au *New York Rent Regulations*. La première acquisition a été réalisée en 2010, la dernière début 2019.

En juin 2019, l'État de New York a adopté des modifications importantes au Règlement sur les loyers qui ont réduit les rendements du capital investi. Il est probable que l'augmentation future du cashflow soit atténuée. Bien que les niveaux de flux de trésorerie devraient rester conformes aux niveaux antérieurs, la croissance des dépenses provenant principalement des impôts réels, des services publics et des réparations de routine exercera une pression sur le résultat d'exploitation. Les effets restent à réaliser pleinement et font l'objet d'un suivi en interne et à l'échelle de l'industrie. Les nouvelles lois ont annulé plus de 4 décennies d'ajustements modérés de la réglementation pour permettre des rendements raisonnables aux propriétaires équilibrés avec des loyers résidentiels abordables.

L'année 2020 a commencé avec la pandémie du COVID-19 qui s'est propagé rapidement aux États-Unis, New York étant l'une des zones les plus infectées. Jusqu'à présent, les impacts majeurs sont le ralentissement des recouvrements de loyer, les transactions d'achat reportées ou suspendues ainsi qu'un environnement hypothécaire instable. Des programmes du gouvernement fédéral ont été lancés pour offrir aux travailleurs touchés par le COVID-19 des prestations de chômage considérablement améliorées en termes de montant et de durée. Un programme fédéral de prêts aux petites entreprises, axé sur le maintien de la masse salariale, a été mis en place avec plus de 750 milliards de dollars de financement. Des mesures opérationnelles visant à réduire les dépenses, à différer les coûts et les paiements ainsi qu'à demander l'abstention temporaire du prêteur sont en cours d'exécution et ont été examinées.

Les actifs multifamiliaux restent une catégorie d'investissement à long terme recherchée par les investisseurs institutionnels et privés. Cela est dû à la trésorerie stable à long terme démontrée, aux taux d'occupation élevés, à la demande de logements et à l'environnement de prêt par rapport à d'autres actifs de type immobilier. Bien que le nouveau règlement sur les loyers et les situations de pandémie actuelles aient posé des défis aux investissements, ce type de propriété continue à être recherché, mais le processus de souscription des investisseurs et des prêteurs a considérablement ralenti au cours des 4 derniers mois. Les taux d'intérêt hypothécaires restant bas sont utiles. Les impacts de la réglementation des loyers ont été intégrés dans les pratiques d'exploitation, mais il faudra considérer la durée de la pandémie et ses impacts internes et externes



**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE  
DU 17 JUIN 2020  
RÉSOLUTIONS**

L'Assemblée, à l'unanimité des voix,

- ❑ a approuvé le rapport de gestion du Conseil d'Administration pour l'exercice 2019 ;
- ❑ après avoir pris connaissance du rapport du Réviseur d'Entreprises Agréé, a approuvé les comptes annuels au 31 décembre 2019, qui font ressortir une perte de EUR 87.276,46 ;
- ❑ a approuvé l'affectation du résultat, comme proposée par le Conseil d'Administration et la distribution d'un dividende de EUR 0,10 brut, soit EUR 0,085 net ;
- ❑ a donné décharge aux Administrateurs pour l'exercice de leurs fonctions pour l'année 2019.

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 2021 :

- ❑ **Administrateurs**  
Monsieur Jean Bodoni  
Monsieur Massimo Trabaldo Togna  
Monsieur Jean Noël Lequeue
- ❑ **Réviseur d'entreprises agréé :**  
BDO Audit, 1, rue Jean Piret, L-2350 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 1,60 et à EUR 1,85 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. 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](http://www.cofi.lu) • [info@cofisa.lu](mailto:info@cofisa.lu)