



Rapport Financier Annuel 2016

Compagnie Financière de
Neufcour S.A.

Rapport financier annuel présenté à l'assemblée générale du 19 juin 2017 - Exercice 2016

Sommaire

Chiffres clés au 31 décembre	3
Qui sommes-nous ?	4
Lettre aux actionnaires	5
Conseil d'administration	6
Dirigeants effectifs et équipe opérationnelle	6
Contrôle légal	6
Synthèse des faits marquants de l'exercice	7
Stratégie et politique de Neufcour	7
Informations boursières	8
Rapport de gestion sur les comptes consolidés	
1. Déclaration de gouvernement d'entreprise	10
2. Rapport de rémunération	13
3. Gestion des risques	15
4. Informations relatives à la publicité des participations importantes	17
5. Entreprises consolidées et entreprises mises en équivalence	18
6. Commentaires sur les activités	19
7. Expertise immobilière	22
8. Prévention des conflits d'intérêts	23
9. Proposition d'approbation des comptes annuels	23
10. Evénements postérieurs à la clôture	23
11. Perspectives	23
Rapport sur les états financiers consolidés	
1. Etat consolidé du résultat global	25
2. Etat consolidé de la situation financière	27
3. Etat consolidé des flux de trésorerie	28
4. Etat consolidé de variation des capitaux propres	30
Notes aux comptes consolidés	
1. Identification de l'entreprise	32
2. Déclaration de conformité	32
3. Résumé des règles d'évaluation	34
Annexes aux états financiers consolidés	
1. Etat du résultat global	40
2. Etat de la situation financière	47
3. Transactions	53
4. Actifs & passifs éventuels, droits et engagements	54
Déclarations des personnes responsables	54
Rapport du commissaire	55
Comptes sociaux abrégés selon les normes belges	
Bilan statutaire	58
Compte de résultats	60
Affectations et prélèvements	61
Fiche informative	62
Calendrier financier	62

Chiffres clés

(en milliers d'EUR)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
PATRIMOINE			
Valeur comptable brute des immeubles de placement	7.623	7.581	7.218
Valeur comptable nette des immeubles de placement	3.115	3.173	2.892
ETAT DU RESULTAT GLOBAL			
Produit des activités	1.102	2.114	961
Résultat opérationnel courant	59	330	-117
Résultat net	-68	180	-187
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE			
Capitaux propres du groupe	4.724	4.842	4.641
Stock	1.884	1.973	2.097
Trésorerie	586	408	173
L'ACTION NEUFCOUR			
Nombre d'actions émises	366.060	366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	363.250	363.250	363.250
Valeur nette d'inventaire de la part	13,01	13,33	12,78

Qui sommes-nous ?

La Compagnie Financière de Neufcour SA a été constituée suite à la scission en date du 29 décembre 1995 de la SA des Charbonnages de Wérister créée en 1874, l'autre branche de cette dernière devenant la Compagnie Financière de Wérister SA. Elle a été constituée pour une durée illimitée sous la forme d'une société anonyme de droit belge.

La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, directement ou par l'entremise de tiers, pour son propre compte ou pour le compte de tiers :

- 1) l'acquisition, la vente, la promotion, la location, l'échange, l'exploitation, la gestion, la mise en valeur, le lotissement, la transformation, la construction, le leasing immobilier de tous immeubles ou parties divisées ou indivises d'immeubles ainsi que toutes opérations généralement quelconques relatives audits immeubles ; l'accomplissement de tous travaux de réparation, d'entretien, de conservation, de restauration, de parachèvement, d'aménagement ou de décoration desdits immeubles ainsi que toutes activités de courtage ou d'agent immobilier.
- 2) L'achat, la vente, la location, le leasing, la gestion, l'exploitation, la cession de tout fonds de commerce et de toute exploitation agricole.
- 3) L'acquisition par voie d'achat ou autrement, de toutes créances, toutes parts d'associés, toutes participations dans toutes entreprises industrielles, commerciales ou financières, l'accomplissement de tous actes de gestion de son portefeuille d'actions ou de capitaux, la commandite de toutes entreprises, la constitution par voie d'apport ou autrement de toute société ou syndicat et plus généralement tous investissements et toutes opérations financières à l'exception des activités réservées par la loi aux banques et autres institutions de crédit ainsi qu'aux sociétés de gestion de fortune ou de conseil en placements.
- 4) Toutes prestations de services, assistance, conseils en matière fiscale, comptable ou administrative, la vente de services en qualité de conseiller en marketing et l'étude de marché dans tous les domaines.
- 5) L'achat, la vente, la représentation, l'importation, l'exportation, le courtage de tous produits manufacturés ou non, marchandises et matières premières.
- 6) La conception, l'étude, la commercialisation et l'exploitation de tous systèmes de gestion de données tant pour son compte propre que pour compte de tiers, le commerce de tout service, matériel et fourniture destinés à des systèmes de gestion de données ou encore tout produit fourni par de tels systèmes, la fourniture à tout tiers de toute assistance de moyens généralement quelconques, fût-elle même financière.
- 7) L'exploitation et la gestion de maisons de repos et de soins, de convalescence et de retraite pour personnes âgées.
- 8) L'exploitation, la cession ou la liquidation de ses concessions charbonnières.
Elle peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet.

La société peut s'intéresser par toutes voies dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet identique, similaire ou connexe, ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières ou à faciliter l'écoulement de ses produits.

Le groupe de la Compagnie Financière de Neufcour SA est constitué de deux filiales, la **SA Bouille** et la **SA Wérimmo-Luxembourg** et d'une société mise en équivalence, la **SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation**. Cette structure n'a pas été modifiée au cours de l'exercice écoulé.

Lettre aux actionnaires

Mesdames, Messieurs, Chers actionnaires,

Pour le groupe Neufcour, l'année 2016 a été marquée par la vente de dix terrains à Herve-Xhendelesse et un terrain à Beyne-Heusay.

Si le chiffre d'affaires a été inférieur à celui de 2015, les projets importants se poursuivent et même se précisent.

Tant le site de la paire de Wérister à Romsée-Fléron, que le site de Haïsses-Piedroux à Chênée-Liège ainsi que celui du Homvent à Beyne-Heusay font l'objet d'études d'aménagement, de discussions avec les milieux chargés de l'urbanisme. S'il est difficile de préciser les dates de réalisation des travaux proprement dits, l'année 2018 s'avérera capitale. Les trois projets devraient être en voie d'aboutissement sur le plan administratif. Restera à régler le financement des travaux.

Il n'y a eu aucun fait remarquable au cours de l'année 2016. Le conseil d'administration poursuit ses réflexions en vue de proposer aux actionnaires de « délister » la société du marché Euronext, lequel n'est pas adapté à la taille du groupe et au nombre de transactions boursières qu'il suscite.

Une nouvelle société, détenue par Neufcour et Bouille et dénommée la SPRL « Foxhalle » (du nom d'un site charbonnier à Vaux-sous-Chèvremont), a été créée en février 2017 dans le but d'y regrouper les actifs immobiliers difficilement valorisables ou réalisables, en vue d'une gestion différenciée et spécifique. Les actifs concernés sont progressivement transférés vers cette nouvelle structure sociétaire, gérée par le groupe.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de ce rapport annuel 2016.

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

Conseil d'administration

La Compagnie Financière de Neufcour SA est représentée par son Conseil d'administration, qui est composé comme suit :

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Critère d'indépendance	Période de fonction pendant l'exercice	Expiration du mandat
Valloo Consult Sprl, représentée par M. Jacques Janssen	Administrateur délégué (Président du Conseil)	Non indépendant	Tout l'exercice	AG 2020
M. Noël Dessard	Administrateur non exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	AG 2019
Socoges SA, représentée par M. Pierre Galand	Administrateur non exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	AG 2019
Nathalie Galand	Administrateur non exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	AG 2019
Management Science Consulting Sprl, représentée par M. Thierry Houben	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice	AG 2017

Dirigeants effectifs et équipe opérationnelle

La direction effective de la Compagnie Financière de Neufcour SA est confiée à la SPRL Valloo Consult, représentée par Monsieur Jacques Janssen, en qualité d'administrateur délégué (CEO).

Contrôle légal

La SPRL Hault & Associés, Réviseurs d'Entreprises (IRE n° B757), représentée par M. François Hault (IRE n° A2207), dont les bureaux sont établis à 4040 Herstal, P.I. des Hauts-Sarts, 1^{ère} Avenue, 115, a été nommée commissaire pour une période de trois années venant à échéance lors de l'assemblée générale de juin 2019.

Pour se conformer à la nouvelle procédure visée par le règlement UE n° 537/2014 du 16 avril 2014 relatif aux exigences spécifiques applicables au contrôle légal des comptes des entités d'intérêt public et publiée au Moniteur belge du 6 juillet 2016, la Compagnie Financière de Neufcour propose de confier le mandat de commissaire à un collège de commissaires, comprenant la SPRL Hault & Associés, Réviseurs d'Entreprises (IRE n° B757) et un autre bureau de réviseurs.

Synthèse des faits marquants de l'exercice

Ventes

Le chiffre d'affaires du groupe Neufcour s'élève à 1.102 K€. Il était de 2.114 K€ en 2015.

Nous renvoyons le lecteur au chapitre « Annexes aux états financiers consolidés, produits des activités ordinaires » (page 40) pour voir l'analyse de l'évolution du chiffre d'affaires.

Neufcour a vendu 10 terrains sur le site « Les 2 Tilleuls » à Herve-Xhendelesse ainsi qu'un terrain à Beyne-Heusay. Le montant de ces ventes s'élève à 743 K€, représentant 67 % du chiffre d'affaires.

Des 30 parcelles que compte le lotissement « Les 2 Tilleuls » à Herve-Xhendelesse, il n'en reste plus que 8 à vendre.

Les montants des locations ont augmenté, passant de 248 K€ (en 2015) à 273 K€ en 2016, soit une hausse de 10 %.

Les autres produits s'élèvent à 86 K€ et sont constitués de facturations de services.

Projets

Trois projets très importants sont en préparation :

- la paire de Wérister à Romsée-Fléron ;
- le site des Haïsses-Piedroux à Chênée/Liège ;
- le site du Homvent à Beyne-Heusay.

Pour deux d'entre eux (Haïsses-Piedroux et Wérister), ce sont les plus grands projets immobiliers jamais programmés par le groupe Neufcour. Le cheminement des projets se poursuit sans qu'une date précise de début de travaux ne puisse être prévue précisément, mais 2018 pourrait s'avérer être crucial en terme d'aboutissement des démarches administratives.

Litiges

Un seul litige reste en cours. Il s'agit d'une plainte pénale avec constitution de partie civile déposée en 2008 par la Compagnie Financière de Neufcour et ce, suite au constat du double paiement du coupon n° 4 (remboursement de capital en 1999). L'instruction se poursuit.

Emprunts

Au 31/12/2016, deux emprunts étaient en cours :

- un emprunt à long terme auprès de la BNP Paribas Fortis de 400 K€ ;
- un emprunt de type straight loan auprès de la banque ING.

Stratégie et politique du groupe Neufcour

Valoriser les terrains faisant partie du patrimoine :

- en les aménageant, les viabilisant ;
- en y construisant éventuellement des immeubles.

Louer les halls industriels et les appartements situés sur les sites de Romsée, Chênée et Diekirch (Grand Duché de Luxembourg). Eventuellement, construire ou rénover des halls en vue de conserver et maximiser les revenus locatifs.

Rentabiliser au mieux les terrains en attente d'affectation.

Etre un spécialiste reconnu en aménagement des sites.

Limiter l'endettement.

Limiter les frais de gestion au regard de la taille de la société.

Optimaliser la trésorerie.

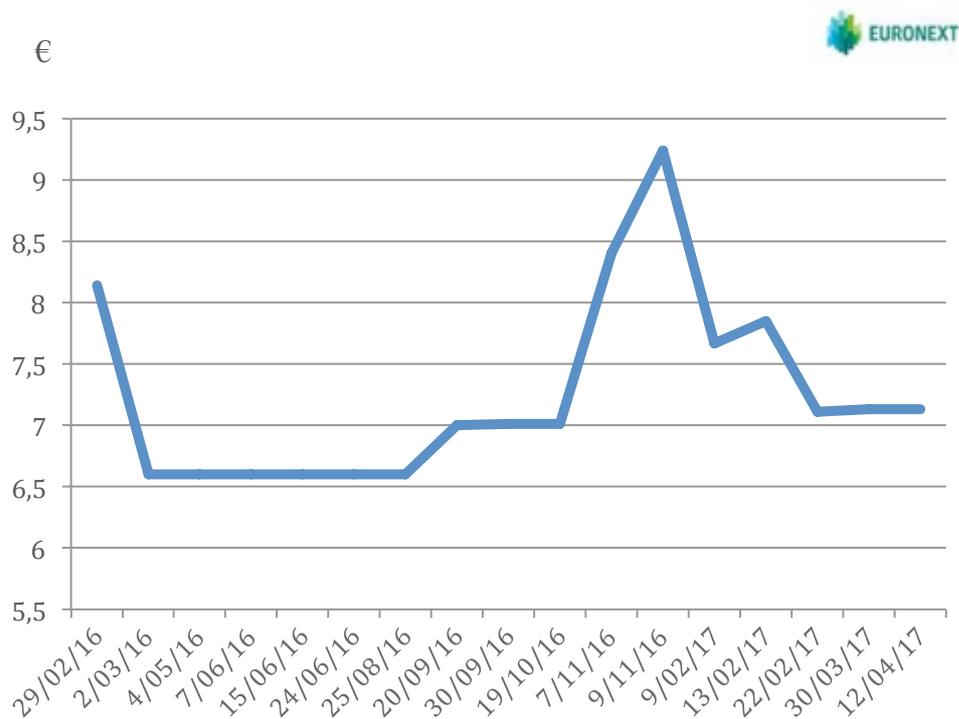
Informations boursières

Au 31 décembre 2015, la valeur nette d'inventaire (*) était égale à 13,33 € par titre, contre un cours de bourse de 8,19 €.

Au 31 décembre 2016, la valeur nette d'inventaire (*) était égale à 13,01 € par titre, contre un cours de bourse de 9,24 €.

- la place de cotation est Eurolist d'Euronext Brussels ;
- la cotation est de type « fixing » ;
- le compartiment est le « C » ;
- le code ISIN est BE0003680916 ;
- le cours de clôture au 09/11/2016 (dernière cotation) était de 9,24 € ;
- le cours de clôture au 16/11/2015 (dernière cotation) était de 8,19 € ;
- le cours le plus bas de l'année 2016 était de 6,60 € ;
- le cours le plus haut de l'année 2016 était de 9,24 € ;
- l'échange moyen par jour de cotation du titre était de 151 titres en 2016 ;
- l'échange total sur l'année 2016 a été de 1.811 titres (0,49 % du nombre total des actions).

Pour info, le cours au 12 avril 2017 est de 7,13 €.



(*) La valeur nette d'inventaire est obtenue en divisant le total des capitaux propres du groupe par le nombre d'actions en circulation, sous déduction des actions propres détenues à la date de clôture.

Rapport de gestion sur les comptes consolidés



Romsée : Bâtiment du siège social de Neufcour

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

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

<http://www.corporategovernancecommittee.be/fr/propos-du-code-2009/code-belge-de-gouvernance-dentreprise-2009>

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

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

LES NEUF PRINCIPES DU CODE BELGE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Principe 1. La société adopte une structure claire de gouvernance d'entreprise

Par dérogation au Code, les fonctions d'administrateur délégué et de président du Conseil d'administration sont aujourd'hui occupées par un même administrateur. En pratique, l'administrateur délégué se charge de la gestion journalière de Neufcour, de sorte qu'il est sans doute le mieux placé pour présider l'assemblée générale, fonction principale dévolue au président du Conseil d'administration. En raison de son rôle exécutif, l'administrateur délégué (bien que président du conseil) ne préside pas le Conseil d'administration lorsque celui-ci siège en qualité de comité d'audit, ce qui offre une garantie spécifique de bonne fin des missions confiées par la loi à ce dernier.

La loi attribue au Conseil d'administration tous les pouvoirs qui ne sont pas du ressort de l'assemblée générale.

Le conseil est dirigé par un président choisi parmi ses membres.

N'ayant pas de manager exécutif, le conseil a délégué la gestion journalière à un administrateur délégué.

Les membres sont choisis en fonction des besoins fondamentaux de la société et de leur expérience dans ses domaines d'activité.

Vu la structure opérationnelle, il n'a pas été jugé opportun de créer un comité de direction.

La loi du 17 décembre 2008 institue dans les sociétés cotées un comité d'audit. C'est le Conseil d'administration dans son ensemble qui constitue le comité d'audit, lequel est présidé par l'administrateur indépendant.

Le nombre de membres du Conseil d'administration est actuellement fixé à cinq et le mandat est de 4 ans.

Sur les cinq administrateurs, l'administrateur délégué est exécutif, quatre administrateurs sont non exécutifs dont un est administrateur indépendant.

- La SPRL Valloo Consult, représentée par Jacques Janssen préside le Conseil d'administration. Cette société exerce également la fonction d'administrateur délégué. Elle est

le seul administrateur exécutif, non indépendant. M. Janssen est diplômé en Administration des Affaires de l'Université de Liège. Son mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire de juin 2020.

- M. Noël Dessard est administrateur non exécutif, non indépendant. Il est Ingénieur civil des mines de l'Université de Liège et diplômé en Sciences Economiques Appliquées de l'Université Catholique de Louvain. Son mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2019.
- La SA Socoges est administrateur non exécutif, non indépendant. Elle est représentée par M. Pierre Galand, Ingénieur civil des mines de l'Université de Liège. Son mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2019.
- Mme Nathalie Galand est administrateur non exécutif, non indépendant. Elle est diplômée en Administration des Affaires de l'Université de Liège et a obtenu une maîtrise en Gestion Fiscale de Solvay. Son mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2019.
- La SPRL Management Science Consulting, représentée par M. Thierry Houben est administrateur non exécutif, indépendant. M. Thierry Houben est Ingénieur commercial diplômé des Hautes Etudes Commerciales de l'Université de Liège. Son mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2017. Son renouvellement sera proposé.

Le nombre minimum de réunions annuelles est fixé à six. Il est de la compétence du président (ou, à son défaut, de la compétence d'un administrateur chargé de ce faire par ses pairs) de convoquer des réunions supplémentaires, au besoin.

La convocation comprend l'ordre du jour établi par l'administrateur délégué. Les membres peuvent recevoir toutes données supplémentaires qu'ils jugent utiles en s'adressant à l'administrateur délégué.

L'administrateur délégué rédige les procès-verbaux des réunions du Conseil d'administration qui sont expédiés aux membres.

Le Conseil d'administration détermine les orientations et les valeurs, la stratégie et les politiques clés de la société. Il examine et approuve, préalablement à leur mise en œuvre, les opérations significatives de la société, et notamment ses orientations stratégiques, les acquisitions et cessions de participations financières et d'actifs significatives, susceptibles de modifier la structure de l'état de la situation financière. Il décide du niveau de risque que la société accepte de prendre.

Le Conseil d'administration vise le succès à long terme de la société en permettant l'évaluation et la gestion des risques.

Le Conseil d'administration se réunit chaque fois que l'intérêt de la société l'exige, notamment au moment de l'établissement des comptes sociaux, tant annuels que semestriels, de la préparation des communiqués de presse ainsi qu'au moment des décisions stratégiques.

Le Conseil d'administration est tenu régulièrement informé de l'activité de la société et des sociétés filiales tant au point de vue de la trésorerie, du budget, de l'avancement des chantiers que de problèmes ponctuels.

Au cours de l'exercice social écoulé, le Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcour SA s'est réuni six fois.

ADMINISTRATEURS	PRESENCES/ NOMBRE DE SEANCES
Valloo Consult SPRL	6/6
Monsieur Noël Dessard	6/6
Socoges SA	6/6
Madame Nathalie Galand	6/6
Management Science Consulting SPRL	6/6

Principe 2. La société se dote d'un Conseil d'administration effectif et efficace qui prend des décisions dans l'intérêt social

Par dérogation au Code, le Conseil d'administration ne compte actuellement qu'un seul administrateur indépendant. Compte tenu de la taille restreinte du conseil et des activités de Neufcour, il ne se justifie pas que le Conseil d'administration soit plus étoffé, d'autant plus que les rémunérations offertes sont relativement faibles.

Ce seul administrateur indépendant, dont le représentant permanent possède une expérience solide en finances entrepreneuriales, préside le Conseil d'administration lorsqu'il siège en qualité de comité d'audit. Il apporte son savoir et son expérience à Neufcour.

Cela étant, seul l'administrateur délégué, par ailleurs président du Conseil d'administration, joue un rôle exécutif, les autres administrateurs étant non exécutifs.

En tout temps, le Conseil d'administration permet à chaque membre de s'exprimer librement sur chaque point à l'ordre du jour. Les décisions sont, dans la mesure du possible, prises de manière collégiale, dans l'intérêt social.

Les décisions sont prises à la majorité des voix émises par les membres du conseil. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Les membres du Conseil d'administration empêchés d'assister à une réunion peuvent se faire représenter par un autre membre du conseil, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les lettres, télécopies ou courriers électroniques donnant le mandat de vote sont annexés au procès verbal de la réunion du conseil à laquelle ils ont été produits.

Après chaque réunion, les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le président du Conseil d'administration et par les membres qui ont pris part à la délibération.

Les procès-verbaux résument les discussions, précisent les décisions prises et indiquent, le cas échéant, les réserves émises par les administrateurs.

La société est valablement représentée vis-à-vis des tiers par une double signature émanant d'administrateurs, sauf en ce qui concerne la gestion journalière confiée à l'administrateur délégué. Lorsque les actes de gestion journalière dépassent un montant de 10.000 €, la signature d'un administrateur, combinée avec celle d'un employé, est nécessaire. Via la technologie du PC Banking, deux administrateurs peuvent contrôler journalièrement les comptes bancaires des sociétés du groupe.

Principe 3. Tous les administrateurs font preuve d'intégrité et d'engagement

Les membres du Conseil d'administration n'ont pas été confrontés en 2016 à des situations de conflit d'intérêts nécessitant la mise en œuvre des procédures légales prévues par le Code des Sociétés.

Les administrateurs ne peuvent pas utiliser l'information reçue en leur qualité d'administrateur à des fins autres que l'exercice de leur mandat. Dans ce cadre, une liste des personnes ayant accès à des informations privilégiées a été établie.

Chaque administrateur doit organiser ses affaires personnelles et professionnelles de manière à éviter tout conflit d'intérêts, direct ou indirect, avec la société.

Bien que n'étant pas un article statutaire, la société a fixé le seuil à partir duquel un actionnaire peut soumettre des propositions à l'assemblée générale à 5% du capital.

Principe 4. La société instaure une procédure rigoureuse et transparente pour la nomination et l'évaluation du Conseil d'administration et de ses membres

La stabilité du Conseil d'administration et la taille de l'entreprise expliquent pourquoi le Conseil n'a pas instauré de procédure d'évaluation.

Par dérogation, ce principe n'est donc pas appliqué.

Principe 5. Le Conseil d'administration constitue des comités spécialisés

Vu la dimension de la société, le Conseil d'administration n'a pas jugé utile de créer des comités : consultatif, de rémunérations, de nominations, ni de règles contractuelles relatives à l'engagement de managers exécutifs.

Le Conseil d'administration exerce les fonctions de comité d'audit depuis le 1^{er} janvier 2010.

Comité d'audit

La loi du 17 décembre 2008 a instauré l'obligation pour les sociétés cotées de constituer un comité d'audit. Vu sa taille et son activité réduite, Neufcour est dispensée de cette obligation, les fonctions dédiées au comité d'audit étant exercées, conformément à la loi, par le Conseil d'administration dans son ensemble. Lorsqu'il siège en qualité de comité d'audit, le Conseil d'administration est présidé par l'administrateur indépendant et non par le président du conseil, par ailleurs administrateur exécutif

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

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

n'exerce, par ailleurs, aucune fonction exécutive au sein de Neufcour.

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

Pour l'exercice 2016, en plus de 3 réunions spécifiques dédiées aux risques, le Conseil d'administration a reçu, à chacune de ses séances, le rapport du comité d'audit, lequel atteste la conformité des procédures d'audit avec les règles usuelles en matière d'audit. Ce rapport comprend, comme la loi l'exige, l'attestation d'indépendance du commissaire, la SPRL Hault & Associés, réviseurs d'entreprises. Les travaux d'audit se poursuivront tout au long des années 2017 et suivantes dans le même état d'esprit.

Comité de nomination

Par dérogation, vu sa taille, la société Neufcour n'a pas constitué de comité de nomination.

Comité de rémunération

Par dérogation aux résolutions 4 et 5 du Code et compte tenu des critères légaux retenus à cet effet, Neufcour n'a pas constitué de comité de rémunération. Au regard de sa structure et du mode de rémunération des administrateurs, un tel comité n'aurait guère d'intérêt.

Principe 6. La société définit une structure claire de management exécutif

La taille de la société implique que sa structure réduite est claire. Ce principe est donc appliqué, mais sans formalisme.

Principe 7. La société rémunère les administrateurs et managers exécutifs de manière équitable et responsable

Comme indiqué ci-dessus, par dérogation, la société n'a pas constitué de comité de rémunération.

Le lecteur est invité à lire le point 2 du rapport de gestion - Rapport de Rémunération.

Principe 8. La société engage avec les actionnaires existants et potentiels un dialogue basé sur la compréhension mutuelle des objectifs et des attentes

La Compagnie Financière de Neufcour communique de façon récurrente avec ses actionnaires, principalement par le biais de son site Internet et de la presse, nonobstant le peu d'intérêt témoigné par le public.

La société ne reçoit, par ailleurs, que quelques demandes d'information par an, auxquelles elle réserve suite, le cas

échéant, dans la transparence et en veillant à l'égalité de traitement entre actionnaires et vis-à-vis du public.

Les actionnaires sont pour la majorité d'entre eux connus de la société, qui leur fait parvenir les documents leur permettant d'assister à l'assemblée générale.

Le site Internet de la Compagnie Financière de Neufcour joue un rôle important puisqu'il est facilement accessible et recèle des informations importantes pour l'actionnaire. Ce site est mis à jour fréquemment.

Principe 9. La société assure une publication adéquate de sa gouvernance d'entreprise

Par dérogation à ce principe, il n'y a pas de charte de gouvernance d'entreprise établie pour la Compagnie Financière de Neufcour, mais le Conseil d'administration veille à publier un rapport financier aussi complet que possible.

2. Rapport de rémunération

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

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

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

La procédure est la suivante :

- le Conseil d'Administration décide, sous le couvert de l'assemblée générale, des rémunérations de tous les administrateurs. Actuellement, ces rémunérations sont :
 - pour la Compagnie Financière de Neufcour SA : 5.000 €/an
 - pour Bouille SA : 4.000 €/an
 - pour Wérimmo Luxembourg SA : -
- Chaque administrateur perçoit la rémunération de base, indépendamment de sa participation ou non aux réunions du conseil. Les administrateurs veillent toutefois à être présents à toutes les réunions du conseil.
- L'administrateur-délégué perçoit une rémunération de 40.000 €/an. Elle comprend la rémunération pour son rôle exécutif et inclut le montant accordé à chaque administrateur.
- Le président du Conseil d'administration perçoit une rémunération de 3.000 €/an en plus de la rémunération de base d'administrateur et d'administrateur délégué.

Ces montants ont été décidés lors de l'assemblée générale de 2007 et n'ont plus varié depuis lors. Ils ne sont pas indexés. Ils s'entendent hors TVA.

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

Les rémunérations annuelles (HTVA) dues aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice écoulé sont détaillées comme suit :

Nom de l'administrateur	Neufcour	Bouille	Wérimmo Luxembourg	Total
Valloo Consult SPRL	43.000 €	4.000 €	-	47.000 €
Monsieur Noël Dessard	5.000 €	4.000 €	-	9.000 €
Socoges SA	5.000 €	-	-	5.000 €
Madame Nathalie Galand	5.000 €	4.000 €	-	9.000 €
Management Science Consulting SPRL	5.000 €	4.000 €	-	9.000 €
Compagnie Financière de Neufcour SA	-	4.000 €	-	4.000 €
<hr/>				
Hault & Associés SPRL, Commissaire	12.500 €	2.500 €	-	15.000 €

Ces montants s'entendent hors TVA.

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

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

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

Lors de l'exercice clôturé au 31 décembre 2016, le commissaire n'a pas perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire.



Herve-Xhendelesse : lotissement « Les 2 Tilleuls » - image 3D (source Pluris srl)

3. Gestion des risques

Il a été constitué un groupe de travail comprenant 3 administrateurs et qui est chargé d'analyser les risques. Ce groupe s'est réuni trois fois en 2016.

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

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

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

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

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

B. Description des risques

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

1. Dégradation de la conjoncture économique

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

Le marché immobilier présente, on le sait, un caractère cyclique lié à divers facteurs de l'activité économique. Dans les années

qui viennent, le risque augmente fortement de voir le secteur immobilier touché par une crise propre. Comme précédemment, cette crise pourrait mettre à mal l'activité de la société.

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

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

2. Inadéquation des projets et règles d'urbanisme contraignantes

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

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

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

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

3. Vieillesse et dégradation des immeubles

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

En conséquence, le risque n'est pas inexistant de voir le taux de location s'affaïsser et la perte des revenus qui en découlent fragiliser l'entreprise. Le taux d'occupation des bâtiments industriels risque une chute certaine, en raison de

l'inadéquation de ces immeubles aux normes nouvelles des activités qui y sont exercées. Les frais élevés de remise en état et de maintenance de ces actifs ne peuvent s'envisager que dans une perspective à plus ou moins long terme. La société a donc décidé de mettre l'accent sur une maintenance réfléchie de son parc immobilier.

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

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

Au Grand-Duché de Luxembourg, les appartements loués à Diekirch par la filiale Wérimmo Luxembourg font l'objet de soins particuliers de la part des locataires. Il est prévu de les proposer à la vente.

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

Risque de solvabilité des tiers, clients et locataires

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

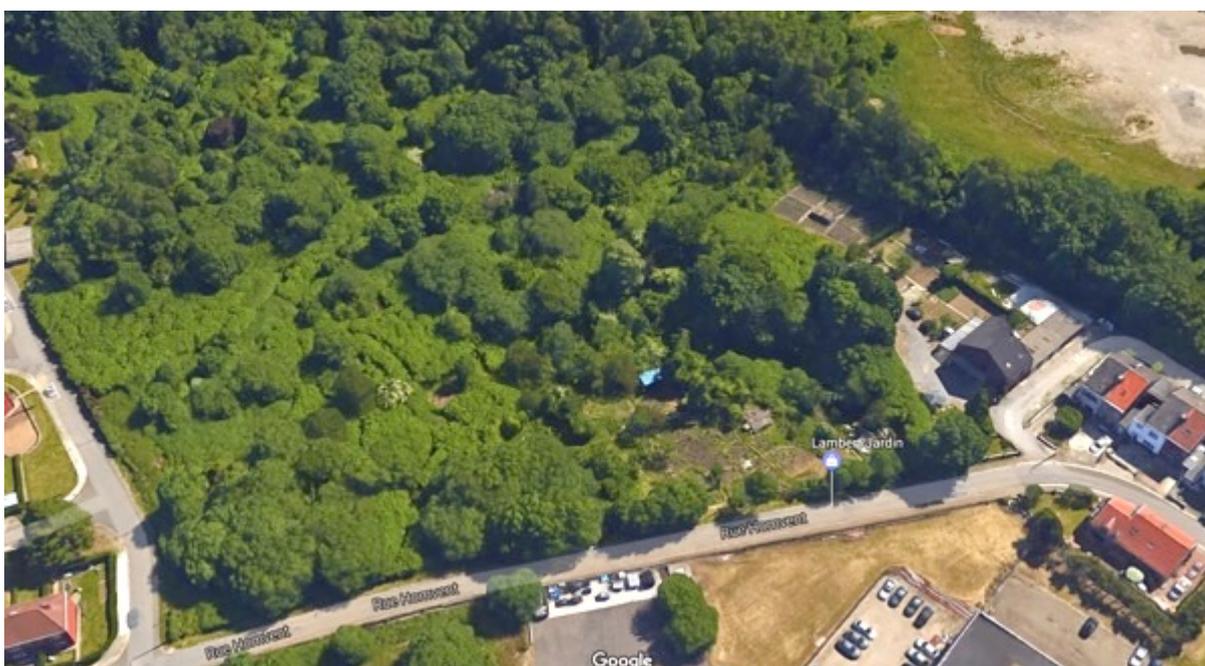
Pour la vente des terrains et immeubles, les paiements se réalisent au jour de la vente lors de l'acte notarié, à la faveur de la transmission de l'acte de propriété. En outre, les clients sont non-récurrents et aucun ne représente une part significative du chiffre d'affaires.

4. Respect de la législation environnementale

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

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

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



Beyne-Heusay : site du Homvent

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

A. Structure de l'actionariat

D'après les déclarations de transparence reçues, la situation de l'actionariat au **31 décembre 2016** est la suivante :

	Nombre d'actions	% d'actions	% droits de vote
Soter SA	27.571	7,53 %	7,53 %
Biochar SA	36.908	10,08 %	10,08 %
Gosson-Kessales SA en liquidation	36.531	9,98 %	9,98 %
Noël Dessard	24.399	6,67 %	6,67 %
Indivision René Dessard	12.572	3,43 %	3,43 %
Société Civile des Sarts	5.000	1,37 %	1,37 %
Marie Evrard	20.551	5,61 %	5,61 %
Rhode Invest SA	50.020	13,66 %	13,66 %
Autres	149.698	40,90 %	40,90 %
		99,23 %	99,23 %
Bouille SA	2 810	0,77 %	0
Total	366.060	100 %	

B. Aperçu de l'actionariat actuel découlant des notifications transmises à la FSMA

Notification du 31/10/2013		Dénominateur au 31/10/2013 : 366.060	
Détenteur(s) de droits de vote		Nombre de droits de vote	% de droits de vote
1	Xavier Duquenne		
	Soter SA	27.571	7,53 %
TOTAL		27.571	7,53 %
Notification du 05/04/2011		Dénominateur au 05/04/2011 : 366.060	
Détenteur(s) de droits de vote		Nombre de droits de vote	% de droits de vote
1	Françoise Ducrotte		
	Michel Saunier		
	Rhode Invest SA	50.020	13,66 %
TOTAL		50.020	13,66 %
Notification du 01/02/2011		Dénominateur au 01/02/2011 : 366.060	
Détenteur(s) de droits de vote		Nombre de droits de vote	% de droits de vote
1	Marie Evrard	20.551	5,61 %
TOTAL		20.551	5,61 %
Notification du 15/12/2010		Dénominateur au 15/12/2010 : 366.060	
Détenteur(s) de droits de vote		Nombre de droits de vote	% de droits de vote
1	Bios SA en liquidation		
	Biochar SA	36.908	10,08 %
	Gosson-Kessales SA	36.531	9,98 %
TOTAL		73.439	20,06 %
Notification du 01/09/2008		Dénominateur au 01/09/2008 : 366.060	
Détenteur(s) de droits de vote		Nombre de droits de vote	% de droits de vote
1	Noël Dessard	24.399	6,67 %
	Indivision René Dessard	12.572	3,43 %
	Société civile des Sarts	5.000	1,37 %
TOTAL		41.971	11,47 %

5. Entreprises consolidées et entreprises mises en équivalence

La société Bouille, filiale à 99 % de Neufcour, possède 0,77 % de titres de sa société mère. Le droit de vote afférent à ces titres est légalement suspendu en raison du fait que Bouille est contrôlée par Neufcour. Ces titres sont assimilés à des titres détenus en propre par Neufcour.

La SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation possède 9,98% de titres de la Compagnie Financière de Neufcour SA.

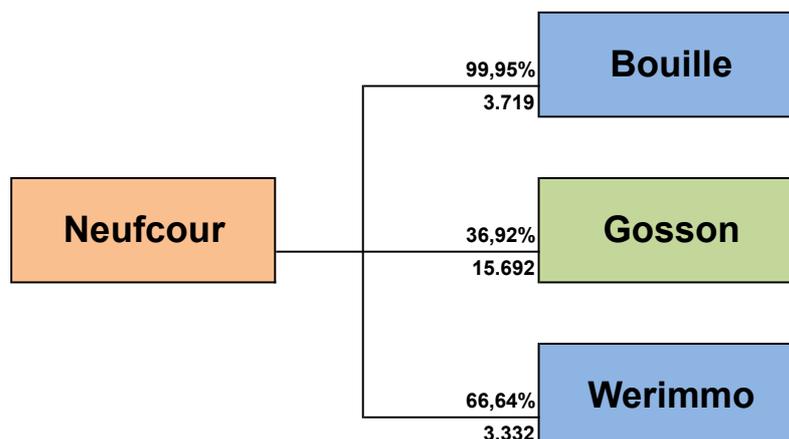
La Compagnie Financière de Neufcour SA possède actuellement 36,92% des actions de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation.

DENOMINATION ET SIEGE	Année de création ou d'acquisition	Personnel au 31.12.16	Méthode d'incorporation dans les comptes	% du capital détenu		
				au 31.12.16	au 31.12.15	Variation
SA BOUILLE Rue Churchill, 26 4624 Fléron (Romsée) - BELGIQUE RPM 0404.399.235	1961	0,30	G ⁽¹⁾	99,95	99,95	0
SA WERIMMO LUXEMBOURG Rue Fort Wallis, 2 L- 2714 Luxembourg - LUXEMBOURG TVA : 1989.2204.236	1989	0	G ⁽¹⁾	66,64	66,64	0
SA des Charbonnages de GOSSON-KESSALES (en liquidation) Rue Joseph Dujardin, 39 4460 Grâce-Hollogne - BELGIQUE RPM 0403.955.510	1860 mise en liquidation en 1958	0,40	E ⁽²⁾	36,92	36,92	0

⁽¹⁾ G = méthode d'intégration globale

⁽²⁾ E = mise en équivalence

Organigramme au 31/12/2016



6. Commentaires sur les activités

L'activité du groupe Neufcour consiste à gérer un patrimoine immobilier situé en région liégeoise pour Neufcour et Bouille et à Diekirch au Grand Duché de Luxembourg pour Wérimmo.

A. La SA Compagnie Financière de Neufcour et la SA Bouille

Ces sociétés possèdent des terrains à valoriser sis à Chênée (Liège), Romsée (Fléron), à Beyne-Heusay et à Herve-Xhendelesse.

1. LE SITE DE ROMSEE A FLERON

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

- Le siège social de la Compagnie Financière de Neufcour regroupe son administration (1^{er} étage), des locaux en partie occupés (rez-de-chaussée et 3^e étage) et un appartement aménagé et loué (2^e étage). Une partie du rez-de-chaussée est, depuis février 2017, occupée par une société spécialisée dans la vente et l'installation de panneaux solaires et de système de chauffage à pellets. Ce bâtiment ancien nécessite annuellement des frais de remise en état, d'entretien. Neufcour dispose d'un permis d'urbanisme pour l'aménagement de quatre autres appartements destinés à la location. Ce projet est postposé dans l'attente de la fin des travaux d'assainissement sur le site de la paire de Romsée.
- Le nouveau hall industriel, construit en 2015, est totalement loué. Neufcour a investi dans une installation photovoltaïque de 38,88 kWc, placée sur le toit de ce bâtiment. Cette centrale est donnée en location à l'occupant.
- Les anciens bâtiments inoccupés seront pour partie démolis et pour le reste seront assainis et réaménagés, de façon à pouvoir être remis à la location.
- Les halls industriels sont actuellement occupés par :
 - une société gérant un karting ;
 - une société de construction métallique et chaudronnerie, spécialisée dans la réalisation et la pose de tuyauteries industrielles;
 - une société spécialisée dans la fabrication de produits réfractaires ;
 - une société de taxidermie ;
 - une société de préparation de véhicules ;
 - une entreprise de toitures ;
 - des entrepreneurs d'aménagement de parcs et jardins ;
 - des entreprises de menuiserie ;
 - une entreprise de placement de châssis de fenêtres ;
 - une société d'aménagement et décoration intérieure.
 - une entreprise grossiste en énergie renouvelable.
- L'aménagement de la paire de l'ancien charbonnage de Wérister est un projet important. Un éco-quartier de 345 logements environ sera aménagé sur le site. Il y aurait 225 appartements et 120 maisons unifamiliales. Le projet poursuit son parcours administratif. Le rapport urbanistique et environnemental (RUE) a été, en 2015, soumis à l'Administration wallonne, et à l'enquête publique. Il a été déposé à l'Administration en mai 2016 et, le 10 novembre 2016, le Ministre a approuvé le RUE relatif à la ZACC dite « Charbonnage de Wérister » à Fléron. Dans un avenir proche, la demande de permis d'urbanisation (PUR) sera introduite.

Reste aussi à poursuivre et à terminer l'assainissement du site, qui nécessite le transfert d'un très grand volume de terres, que ce soit par l'extraction de terres polluées à déposer sur le confinement prévu à cet effet, ou par le dépôt de terres saines en provenance de chantiers régionaux. L'estimation de ces mouvements est de 145.000 m³.

En conclusion, le projet de l'aménagement de la paire du charbonnage de Wérister se poursuit et les travaux d'aménagement proprement dits pourraient débuter en 2018.

La provision pour dépollution de 2.130 K€, constituée en 2009, s'élève au 31/12/2016 à 1.671 K€.

Pour l'anecdote, le site industriel de Wérister a servi de décor pour le tournage d'un film anglais qui sortira dans les salles en 2017 sous le titre « Where hands touch ». L'action se déroule pendant la période nazie.

2. LE SITE DE XHENDELESSE A HERVE

Le charbonnage de José à Herve a cessé ses activités en 1969. Les terrains appartenant au patrimoine du charbonnage ont été pour partie urbanisés. De ce site, il reste à ce jour :

- Le terriil boisé (Xhawirs IV)

- a) En zone d'habitat (5,4 ha). Actuellement en friche, il nécessiterait la réalisation d'un nouveau projet d'assainissement. Neufcour poursuit des discussions avec la Région Wallonne pour relancer ce projet.
- b) En zone forestière (7,3 ha), Neufcour gère l'exploitation forestière du site.

- Le site des Halles (Xhawirs III)

En forte déclivité et situé à l'arrière des lotissements déjà réalisés, ce terrain ne connaît aucune affectation à ce jour. Sa surface est de 2,8 hectares.

- Le site Les Deux Tilleuls

Aménagé en 2015, trente lots étaient disponibles. Vingt-deux terrains ont déjà été vendus et huit sont encore à vendre au 31 décembre 2016.

3. LE SITE DU CIMETIERE A BEYNE-HEUSAY

Ce terrain de 2.714 m² a été vendu en 2016 à la Commune de Beyne-Heusay en vue d'agrandir son cimetière.

4. LE SITE DE HOMVENT A BEYNE-HEUSAY.

Le sous-sol a été exploité de 1880 à 1945 par le Charbonnage de Homvent. Le terrain a été utilisé en partie comme zone de remblayage des déchets miniers.

En 2009, le groupe Neufcour a réalisé un plan d'assainissement, mais a essuyé un refus de la Région Wallonne.

Celui-ci a été actualisé et vise une zone réduite de 1,6 hectares sur les 2,9 hectares de superficie totale. Le groupe Neufcour a déposé une étude d'orientation et de caractérisation combinée (ECO) à la Direction de l'Assainissement des Sols de la Région Wallonne et a reçu une réponse favorable en janvier 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le dossier complété a été à nouveau déposé le 5 avril 2017. Après examen et approbation, le projet sera soumis à l'enquête publique. Dès à présent, Neufcour a créé un site internet à cet effet (<http://www.ecoquartier-chenee.be>).

Il est important de préciser que l'esprit « eco-quartier » est maintenu : 14,5 hectares seront du domaine privé, 7,6 hectares seront du domaine public (parcs, vergers, voiries, ...) et 12,5 hectares seront des zones maraichères et agricoles.

Le projet en quelques chiffres : environ 500 logements construits au fil des années, 450 arbres plantés, 1,5 ha de verger, potagers collectifs et espaces de rencontres, 11 parkings paysagers, 4 km de chemins.

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

Pour permettre l'accès au lotissement des Haïsses-Piedroux, Neufcour a acheté en 2011 la propriété du « Père Lejeune ». Les demandes de permis d'urbanisme comprenant la démolition et transformation d'une partie de l'ensemble datent de novembre 2015. Les permis ont été obtenus en février 2016. Les aménagements n'ont pas encore débuté.

B. La SA Wérimmo Luxembourg

Wérimmo Luxembourg est propriétaire de quatre appartements situés dans un complexe regroupant un centre commercial et des appartements sis dans le centre de la ville luxembourgeoise de Diekirch. Ils sont loués à une ASBL luxembourgeoise qui y loge des personnes handicapées.

Ces revenus locatifs sont les seuls revenus de la société Wérimmo Luxembourg SA.

La vente des appartements est prévue mais reportée suite aux travaux d'entretien et de rénovation entrepris pour l'ensemble de l'immeuble, qui en amélioreront la qualité. Un des appartements fait l'objet d'un compromis de vente.

Une fois les appartements vendus, la filiale luxembourgeoise sera mise en liquidation ou cédée à un tiers, dès lors que le groupe Neufcour n'envisage pas le développement de nouveaux projets au Luxembourg.

C. Autres activités du groupe

- Neufcour s'est engagée dans la démarche du retrait du titre minier pour la concession de Herve-Wergifosse. L'ensemble des travaux de sécurisation des ouvrages miniers de celle-ci a été effectuée et avalisée par la Région Wallonne.
- La collaboration avec les Constructions Electriques Schreder à Fernelmont relative à l'aménagement du site de l'ancienne usine à Ans se poursuit.
- Neufcour a présenté le projet de la réhabilitation du site de Wérister en vue d'obtenir l'aide de la Région Wallonne dans le cadre du plan « participation à la reconversion des sites à réaménager » proposé par le Ministre Di Antonio.
- Le site du « Père Lejeune » à Chênee comprend un ensemble d'emplacements de parking loués. Les revenus sont toutefois anecdotiques.

7. Expertise immobilière

Pour rappel à la demande du groupe Neufcour, trois expertises ont été menées pour son patrimoine liégeois et une expertise pour ses appartements à Diekirch :

- en février 2007 par M. F. Chatelain, expert immobilier à Nandrin,
- en octobre 2009, à la demande du Conseil d'administration, par la SPRL Management Science Consulting (Mascot), représentée par M. Th. Houben, administrateur indépendant du groupe Neufcour,
- en décembre 2010 par la société Galtier Expertises de Bruxelles,
- en 2013, une expertise a porté sur les appartements de Diekirch, propriété de la société Wérimmo Luxembourg par la société B Immobilier et se chiffre à 1.321 K€.

Aucune nouvelle expertise n'a été réalisée depuis lors.

Les estimations des trois experts sont reprises dans le tableau ci-dessous pour chaque site appartenant au patrimoine du groupe Neufcour. Les rapports d'expertise sont publiés sur le site Internet de Neufcour (www.neufcour.com/RelationsInvestisseurs/CommuniquésOccasionnels).

Pour permettre la comparaison, les sites ayant fait l'objet de ventes ont été supprimés de la liste.

ESTIMATION DE LA VALEUR PATRIMONIALE DU GROUPE NEUF COUR					
En '000 €	SITES	Surfaces /m ²	Chatelain	Mascot	Galtier
	Romsée – terrains et bâtiments	127.134	2.793	2.708	2.285
	Xhawirs III - arrière zone	28.262	-	-	90
	Xhawirs IV– Terril (mis à jour suite aux ventes)	128.039	429	365	591
	Beyne-Heusay/Homvent	29.436	276	235	300
	Chênée/Piedroux	307.388	2.754	2.341	3.925
	Chênée/Haïsses	44.586	715	608	1.560
			6.967	6.257	8.751
DATE			22/02/2007	30/10/2009	30/11/2010

Les surfaces indiquées ci-dessus sont celles relevées par les experts et ne tiennent donc pas compte des superficies vendues.

Le tableau de la page 49 de ce rapport reprend, quant à lui, les surfaces encore disponibles à la vente.

L'estimation réalisée par Mascot tient compte d'une provision à établir pour l'assainissement du site de la paire de Romsée.

La propriété acquise en 2011 du « Père Lejeune » à Chênée (9.545 m²) n'est pas reprise dans les estimations ci-dessus (le prix d'achat était de 400 K€).

Société Neufcour		
Commune	Situation	Aire
Liège	Haïsses + « Père Lejeune »	54.131 m ²
Liège	Piedroux Sud	47.700 m ²
Liège-Chaufontaine	Chênée-Vaux	66.560 m ²
Liège	Piedroux Nord	16.800 m ²
Fléron	Wérister Bâtiments existants	23.999 m ²
Fléron	Wérister Zone Mixte	103.135 m ²
Liège-Beyne-Heusay-Chaufontaine	Divers (non vendables) ^(*)	6.722 m ²
Herve-Xhendelesse	Xhawirs (non vendables) ^(*)	185 m ²
Herve-Xhendelesse	Xhawirs IV (terril zone forestière)	73.617 m ²
Herve-Xhendelesse	Xhawirs IV (terril zone habitat)	54.422 m ²

Société Bouille		
Commune	Situation	Aire
Beyne-Heusay	Homvent	29.436 m ²
Liège	Piedroux Sud	19.900 m ²
Liège	Piedroux Nord	139.500 m ²
Liège	Chemin aux Piedroux	2.200 m ²
Liège	Chênée (bassin d'orage) ^(*)	14.728 m ²
Chaufontaine	Ransy (non vendable) ^(*)	3.370 m ²
Fléron	Bois de Beyne (non vendable) ^(*)	37.220 m ²
Herve-Xhendelesse	Derrière Xhawirs III	28.262 m ²
Herve-Xhendelesse	Terrains non vendables ^(*)	10.045 m ²
Herve-Xhendelesse	Xhawirs IV (Les 2 Tilleuls)	6.550 m ²

^(*) Les terrains déclarés invendables sont en zone verte ou en zone de topographie mouvementée.

8. Prévention des conflits d'intérêts

Aucune opération ou décision visée par l'article 523 du code des sociétés et par l'article 18 de l'AR du 7 décembre 2010 n'a eu lieu au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2016.

9. Proposition d'approbation des comptes annuels

Le Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcour propose à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2016.

10. Événements postérieurs à la clôture

Une nouvelle société, détenue par Neufcour et Bouille et dénommée la SPRL « Foxhalle » (du nom d'un site charbonnier à Vaux-sous-Chèvremont), a été créée en février 2017 dans le but d'y regrouper les actifs immobiliers difficilement valorisables ou réalisables, en vue d'une gestion différenciée et spécifique. Les actifs concernés sont progressivement transférés vers cette nouvelle structure sociétariaire, gérée par le groupe.

Les dossiers de la paire de Wérister et du site des Haïsses-Piedroux continuent à évoluer. Les projets sont confrontés aux responsables politiques au cours de multiples réunions. Ils sont amendés en conséquence.

Le site du Homvent a fait l'objet de forages complémentaires en vue de l'introduction d'un nouveau projet d'assainissement. La surface viabilisable du site a été réduite à 1,6 ha sur les 2,9 ha que compte l'intégralité du site.

Neufcour a investi dans une installation photovoltaïque de 38,88 kWc, placée sur le toit d'un des halls. Cette centrale est donnée en location à l'occupant du bâtiment.

11. Perspectives

Au 1^{er} janvier 2017, le groupe Neufcour a 8 terrains à vendre à Herve-Xhendelesse ainsi que 4 appartements à Diekirch, dont un fait l'objet d'un compromis de vente.

Dans le portefeuille, il reste quelques projets importants, dont la réalisation ne pourra se concrétiser qu'en 2018 au plus tôt. Il s'agit des projets des éco-quartiers de Wérister à Fléron et des Haïsses-Piedroux à Chênée, ainsi que le site du Homvent à Beyne-Heusay. L'ensemble approche les 1.000 logements.

Il faudra veiller au financement des travaux de dépollution, d'aménagement des voiries et de construction des infrastructures (eau, gaz, énergie, ...).

Le rapport de gestion et la déclaration de gouvernance d'entreprise ont été établis par le Conseil d'administration le 11 avril 2017.

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

Rapport sur les états financiers consolidés



Site de Wériste à Romsée-Fléron, levé par drone le 27/03/2017

1. ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

<i>En '000 d'euros</i>	<i>Annexes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Produits des activités ordinaires	<i>1.1</i>	1.102	2.114
Produits des ventes de biens		743	1.793
Produits de location		273	248
Subsides d'exploitation		0	9
Autres produits des activités ordinaires		86	64
Charges opérationnelles	<i>1.2</i>	-1.043	-1.784
Achats biens et services	<i>1.2.1</i>	-661	-1.446
Charges de personnel	<i>1.2.2</i>	-165	-161
Dotations d'amortissements	<i>1.2.3</i>	-108	-89
Dotation, reprise de pertes de valeurs	<i>1.2.3</i>	-6	-
Dotation, reprise et utilisation de provisions	<i>1.2.3</i>	0	-
Autres charges opérationnelles	<i>1.2.3</i>	-103	-88
Résultat opérationnel courant		59	330
Résultat sur cession d'actifs non courants		7	-
Résultat opérationnel non courant	<i>1.3</i>	7	-
Résultat opérationnel		66	330
Produits financiers		0	-
Charges financières		-18	-32
Résultat financier	<i>1.4</i>	-18	-32
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	<i>1.5</i>	-17	-12
Autres produits non-opérationnels	<i>1.6</i>	1	-
Autres charges non-opérationnelles		0	-
Résultat avant impôts (EBT)		32	286
Impôts	<i>1.7</i>	-100	-106
RESULTAT NET		-68	180
Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net :			
- Profit découlant de la réévaluation des biens immobiliers		-70	0
- Quote-part du profit (de la perte) découlant de la réévaluation des biens immobiliers des entreprises associées		0	0
- Réévaluation de l'obligation au titre des prestations définies		0	0
Eléments qui pourront ultérieurement être reclassés en résultat net :			
- Ecart de change découlant de la conversion d'établissements à l'étranger		0	0
- Profit net à la juste valeur sur les actifs financiers disponibles à la vente		0	0
- Profit net à la juste valeur sur les instruments de couverture conclus aux fins de couverture des flux de trésorerie		0	0
Autres éléments du résultat global de l'exercice, après impôt sur le résultat		0	0
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE L'EXERCICE		-138	180
Part des intérêts minoritaires		-21	-20
Part du groupe Neufcour		-117	+200

RESULTAT PAR ACTION

(en nombre d'actions et en euros)

	Annexes	31.12.2016	31.12.2015
Nombre d'actions émises		366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	1.8	363.250*	363.250*
Résultat opérationnel courant		0,16	0,91
Résultat net par action de base et dilué		-0,19	0,50
Résultat global par action de base et dilué		-0,38	0,50

* soit 366 060 – 2 810 détenues par la filiale Bouille et considérées, par conséquent, comme actions propres

LaMeuse.be

Régions - Liège - Actualité

Publié le Jeudi 10 Novembre 2016 à 20h10

Fléron: l'ancien charbonnage de Wérister sous les drapeaux nazis pour les besoins d'un film

Elena Stordeur

Pour le tournage du film britannique « Where Hands Touch », avec Amandla Stenberg – celle qui jouait le rôle de la petite Rue dans Hunger Games –, l'ancien charbonnage de Wérister situé à Fléron est devenu le décor pour quelques jours d'un drame se déroulant dans la deuxième guerre mondiale.



Thomas Van Ass

Amandla Stenberg (celle qui jouait le rôle de Rue dans « Hunger Games ») en plein tournage à Wérister.

Loin des plateaux d'Hollywood, les caméras et les perches audio se baladent actuellement partout dans l'ancien charbonnage de Wérister, à Romsée, près de Fléron. Accompagnée d'environ 80 figurantes de la région qui ont répondu à notre appel à candidature, Amandla Stenberg joue le rôle d'une jeune femme métisse allemande qui tombe amoureuse d'un SS. Un drame romantique compliqué qui a replongé l'ancien charbonnage dans une ambiance de deuxième guerre mondiale.



Drapeaux nazis, croix gammées, vêtements d'époques et vieilles voitures, le décor est ressemblant. Et si les figurants n'étaient pas encerclés par des caméras et des outils de prises de son, on pourrait presque y croire. Habillées à la mode de l'époque, les Liégeoises d'âges différents côtoient la jeune guerrière d'Hunger Games, qui, elle, effectue l'une ou l'autre cascade.



Les scènes sont répétées plusieurs fois jusqu'à ce que l'équipe de réalisation soit satisfaite. Entre-temps, tous les acteurs s'emmitouffent dans de gros manteaux d'hiver avant de les retirer rapidement quand le clap et le traditionnel « Action ! » se fait entendre. Le site de charbonnage devient alors silencieux et seuls les pas de la foule de figurantes, qui se prennent totalement au jeu, résonnent.



Le tournage à Romsée se poursuivra ce vendredi encore. La sortie du film est prévue pour le courant de l'année 2017.

2. ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

En '000 d'euros

ACTIF	Annexes	31.12.2016	31.12.2015
Actifs Non Courants			
Immobilisations corporelles	2.1	34	4
Immeubles de placement	2.2	3.115	3.173
Immobilisations incorporelles	2.3	0	-
Participations mises en équivalence	2.4	400	416
Actifs d'impôts différés	2.5	1.094	1.166
Autres immobilisations financières	2.6	17	17
Total Actifs Non Courants		4.660	4.776
Actifs Courants			
Stocks	2.7	1.884	1.973
Autres actifs financiers courants		0	0
Actif d'impôt exigible		41	2
Clients et autres débiteurs courants	2.8	47	864
Trésorerie et équivalents	2.9	586	408
Autres actifs courants	2.10	7	5
Total Actifs Courants		2.565	3.252
TOTAL ACTIF		7.225	8.028
PASSIF			
Capitaux Propres			
Capital	2.11	4.510	4.510
Primes d'émission		133	133
Réserves consolidées	2.12	127	245
Réserves pour actions propres	2.12	-46	-46
Capitaux propres du groupe		4.724	4.842
Intérêts minoritaires		-140	-118
Total Fonds Propres		4.584	4.724
Passifs Non Courants			
Dettes financières long terme		180	260
Provisions non courantes	2.13	1.671	1.693
Autres créditeurs non courants (Avance récupérable Région Wallonne)		50	50
Total Passifs Non Courants		1.901	2.003
Passifs Courants			
Emprunts portant intérêts	2.14	380	530
Impôts exigibles	2.15	42	0
Fournisseurs et autres créditeurs courants	2.16	185	627
Autres passifs courants	2.17	133	144
Total Passifs Courants		740	1.301
TOTAL PASSIF		7.225	8.028

3. ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

En '000 d'euros

	Annexes	2016	2015
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat du groupe		-47	200
Résultat des tiers (Pertes)		-21	-20
Résultat des tiers (Bénéfices)		0	0
Résultat des sociétés MEE (Pertes)		16	12
Résultat des sociétés MEE (Bénéfices)		0	0
Dividendes de sociétés MEE		0	0
Amortissements (Dotations)	1.2.3	108	89
Amortissements (Reprises)	1.2.3	0	0
Réductions de valeur (Dotations)	1.2.3	6	0
Réductions de valeur (Reprises)	1.2.3	0	0
Provisions (Dotations)	1.2.3	0	0
Provisions (Reprises)	1.2.3	-22	-12
Plus-values sur cessions d'actifs	1.3	-7	0
Moins-values sur cessions d'actifs		0	0
Pertes de change non réalisées		0	0
Bénéfices de change non réalisés		0	0
Productions immobilisés		0	0
Utilisations de subsides		0	0
Transferts aux impôts différés	1.7	0	0
Prélèvement sur impôts différés	1.7	71	105
Marge brute d'autofinancement		104	374
VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS			
Variation des créances à + 1 an		0	0
Variation des stocks	2.7	94	202
Variation des créances à - 1 an	2.8	779	-251
Variation des comptes de régul. (actif)	2.10	-2	1
Total des variations d'actifs circulants		871	-48
VARIATION DES POSTES DU PASSIF COURT TERME			
Variation des dettes à + 1 an échéant dans l'année		-80	80
Variation des dettes établissements de crédit		0	0
Variation des dettes commerciales	2.16	-481	430
Variation des dettes fiscales et sociales	2.16	80	-98
Variation des dettes « Avances reçues »	2.16	0	0
Variation des dettes découlant de l'affectation		0	0
Variation des autres dettes	2.17	-10	15
Variation des comptes de régul. (passif)	2.17	-1	0
Total des variation des dettes court terme		-492	427
Variation du besoin en fonds de roulement		379	379
Trésorerie d'exploitation		483	753

OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations incorporelles	2.1	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	2.1	-164	-441
Acquisition d'immobilisations financières		0	-76
Nouveaux prêts accordés		0	0
Total des investissements		-164	-517
Cessions d'immobilisations incorporelles		0	0
Cessions d'immobilisations corporelles	2.2	10	0
Cessions d'immobilisations financières	2.6	0	0
Remboursements de prêts		0	89
Total des désinvestissements		10	89
Trésorerie d'investissement (+/-)		-154	-428
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital des filiales		0	0
Souscription par le Groupe		0	0
Diminution de capital		0	0
Variation des emprunts		-150	-90
Nouveaux subsides		0	0
Dividendes versés par la société mère		0	0
Dividendes versés aux tiers		-1	0
Trésorerie de financement		-151	-90
VARIATION DE TRESORERIE	2.9	178	235
CONTROLE			
Solde d'ouverture (a)		408	173
Solde de clôture (b)		586	408
Variation de trésorerie = (b) - (a)		178	235

Parcelles à vendre

Nouveau lotissement
LES DEUX TILLEULS

30 parcelles à vendre Rue des Deux Tilleuls
à Xhendelesse, de 4 à 12 ares. Libre de constructeurs.

13 lots déjà VENDUS

Plus que 8 lots à vendre

Neufcour
L'immobilière

Plus d'infos ?
04 358 69 44
info@neufcour.com
www.neufcour.com

4. ETAT CONSOLIDE DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En '000 d'euros</i>	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées	Actions propres	Capitaux propres du groupe	Intérêts minoritaires	TOTAL des capitaux propres
Solde au 31/12/2014	4.510	133	44	-46	4.641	-98	4.543
Dividendes							
Résultat de l'exercice			201		201	-20	181
Profits (pertes) non comptabilisé(e)s en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs							
Autre augmentation (diminution)							
Solde au 31/12/2015	4.510	133	245	-46	4.842	-118	4.724

<i>En '000 d'euros</i>	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées	Actions propres	Capitaux propres du groupe	Intérêts minoritaires	TOTAL des capitaux propres
Solde au 31/12/2015	4.510	133	245	-46	4.842	-118	4.724
Dividendes							
Résultat de l'exercice			-118		-118	-22	-140
Profits (pertes) non comptabilisé(e)s en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs							
Autre augmentation (diminution)							
Solde au 31/12/2016	4.510	133	127	-46	4.724	-140	4.584

Notes aux comptes consolidés



Herve-Xhendelesse : lotissement « Les 2 Tilleuls » - aménagement de la voirie

1. Identification de l'entreprise

Dénomination	Compagnie Financière de Neufcour SA
Siège social	Le siège social est établi à 4624 Romsée, rue Churchill, 26.
Constitution et forme juridique	La Compagnie Financière de Neufcour provient de la scission en date du 29 décembre 1995 de la SA des Charbonnages de Wérister créée en 1874 et a pris la forme d'une société anonyme de droit belge.
Durée	Elle a été constituée pour une durée illimitée.
Registre des Personnes Morales	La société est inscrite au Registre des personnes Morales (R.P.M.) de Liège sous le n° 0457 006 788. Son numéro de TVA est le BE 0457 006 788.
Exercice social	L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.
Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés	Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Liège ainsi que sur le site www.neufcour.com . Les comptes statutaires de la compagnie Financière de Neufcour sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans un quotidien financier, ainsi que sur le site www.neufcour.com . Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site www.neufcour.com .

2. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe de la Compagnie Financière de Neufcour SA au 31 décembre 2016 sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne à cette date.

Le Conseil d'administration de la Société a arrêté les états financiers consolidés et autorisé leur publication en date du 14 avril 2017.

Pour l'établissement de ses états financiers consolidés au 31 décembre 2016, le groupe a appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur lors de cet exercice, ouvert le 1^{er} janvier 2016, à savoir :

- Améliorations annuelles des normes IFRS, cycle 2010-2012 publiées par l'IASB le 12 décembre 2013. Ces améliorations concernent les normes IFRS 2 Paiement fondé sur des actions, IFRS 3 Regroupements d'entreprises, IFRS 8 Secteurs opérationnels, IAS 16 Immobilisations corporelles, IAS 24 Information relative aux parties liées et IAS 38 Immobilisations incorporelles (entrée en vigueur au 1^{er} février 2015).
- Amendements à la norme IAS 19 – Avantages du personnel – Régimes à prestations définies : cotisations des membres du personnel, publiés par l'IASB le 21 novembre 2013. Ces amendements visent à clarifier et simplifier la comptabilisation des cotisations qui sont indépendantes du nombre d'années de service du membre du personnel (entrés en vigueur au 1^{er} février 2015).
- Améliorations annuelles des normes IFRS, cycle 2012-2014. publiées par l'IASB le 25 septembre 2014. Ces améliorations concernent les normes IFRS 5 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées, IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir, IAS 19 Avantages du personnel, IAS 34 Information financière intermédiaire.
- Amendements à la norme IFRS 11 – Partenariats– Acquisition d'une participation dans une entreprise commune, publiés par l'IASB le 6 mai 2014. Ces amendements précisent la manière de comptabiliser les acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune dont l'activité constitue une entreprise ("business") au sens d'IFRS 3 Regroupements d'entreprises.

- Amendements à la norme IAS 1 – Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir, publiés par l’IASB le 18 décembre 2014 et qui précisent l’application de la notion de matérialité et l’application du jugement professionnel.
- Amendements aux normes IAS 16 – Immobilisations corporelles et IAS 38 – Immobilisations incorporelles – Clarification sur les méthodes d’amortissement acceptables, publiés par l’IASB le 12 mai 2014 et qui rappellent le principe de l’amortissement selon la consommation des avantages économiques futurs d’un actif.
- Amendements aux normes IAS 16 – Immobilisations corporelles et IAS 41 – Actifs biologiques – Plantes productrices publiés par l’IASB le 30 juin 2014.
- Amendements à la norme IAS 27 – Etats financiers individuels - Méthode de la mise en équivalence publiés par l’IASB le 12 août 2014 et qui autorisent l’utilisation de cette méthode dans les états financiers individuels.
- Amendements aux normes IFRS 10 – États financiers consolidés, IFRS 12 – Informations à fournir sur les participations dans d’autres entités et IAS 28 Participations dans des entreprises associées et coentreprises – Entités d’investissement : application de l’exemption de consolidation qui introduisent une exemption de consolidation pour les Entités d’investissement. Ces amendements ont été publiés par l’IASB le 18 décembre 2014.

L’adoption de ces nouvelles normes, amendements et interprétations dont l’application est devenue obligatoire pour le Groupe au 1^{er} janvier 2016, n’a pas eu d’effet sur les états financiers consolidés du Groupe.

Par ailleurs, la Société n’a pas anticipé l’application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date de clôture des états financiers consolidés mais dont la date d’entrée en vigueur est postérieure à l’exercice annuel clôturé au 31 décembre 2016, à savoir :

- Norme IFRS 9 – Instruments financiers et les amendements liés qui restructurent le traitement des instruments financiers qui ne devrait pas avoir d’impact sur les états financiers consolidés. Son entrée en vigueur est prévue pour le 1^{er} janvier 2018.
- Norme IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients qui élabore les principes de comptabilisation et d’évaluation du chiffre d’affaires en remplaçant les normes IAS 18 et IAS 11 ainsi que les interprétations associées. L’impact potentiel de cette norme est à l’étude. Son entrée en vigueur est prévue pour le 1^{er} janvier 2018.

Enfin, l’impact des normes, amendements aux normes et interprétations non encore adoptés par l’Union Européenne n’est pas connu. Il s’agit de :

- Norme IFRS 14 – Comptes de report réglementaires qui n’a pas encore été adoptée au niveau européen. Son entrée en vigueur était prévue pour le 1^{er} janvier 2016.
- Norme IFRS 16 – Contrats de location qui remplace la norme IAS 17 ainsi que les interprétations associées et qui impose la comptabilisation au bilan du preneur de tous les contrats de location, sauf exceptions limitées qui n’a pas encore été adoptée au niveau européen. Son entrée en vigueur est prévue pour le 1^{er} janvier 2019.
- Amendements aux normes IFRS 10 – États financiers consolidés et IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et coentreprises – Vente ou contribution d’actifs entre l’investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises. Ces amendements n’ont pas encore été adoptés au niveau européen et leur entrée en vigueur a été reportée par l’IASB jusqu’à l’aboutissement du projet global sur la méthode de la mise en équivalence.
- Améliorations annuelles des normes IFRS, cycle 2014-2016 qui n’ont pas encore été adoptées au niveau européen et dont l’entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2017 ou 2018.
- Amendements à la norme IFRS 2 – Paiement fondé sur des actions – Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions. Ces amendements n’ont pas encore été adoptés au niveau européen et leur entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2018.
- Amendements à la norme IAS 7 – Etat des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir. Ces amendements n’ont pas encore été adoptés au niveau européen et leur entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2017.

- Amendements à la norme IAS 12 – Impôts sur le résultat – Comptabilisation d’actifs d’impôt différé pour des pertes non réalisées. Ces amendements n’ont pas encore été adoptés au niveau européen et leur entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2017.
- Amendements à la norme IAS 40 – Immeubles de placement – Transferts d’immeubles de placement. Ces amendements n’ont pas encore été adoptés au niveau européen et leur entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2018.
- Interprétation IFRIC 22 – Transactions en monnaies étrangères et contrepartie payée d’avance. Cette interprétation n’a pas encore été adoptée au niveau européen. Son entrée en vigueur est prévue pour le 1^{er} janvier 2018.
- Amendements à la norme IFRS 4 – Contrats d’assurance – Application de la norme IFRS 9 Instruments financiers avec la norme IFRS 4. Ces amendements n’ont pas encore été adoptés au niveau européen et leur entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2018.

3. Résumé des règles d’évaluation

Base de préparation

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d’euros.

Ils sont préparés sur la base du coût historique à l’exception des instruments financiers qui sont évalués à leur juste valeur.

Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.



Chênaie : vue sur une partie des terrains du site des Haïsses

I. Principes généraux de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Compagnie Financière de Neufcour SA et de ses filiales arrêtés au 31 décembre de chaque année.

Les états financiers des filiales sont préparés à la même date et sur base de principes comptables identiques.

Tous les soldes intragroupe, transactions intragroupe ainsi que les produits, les charges et les résultats latents qui sont compris dans la valeur comptable d'actifs provenant de transactions internes, sont éliminés en totalité.

II. Filiales

Les filiales sont les sociétés dans lesquelles la Compagnie Financière de Neufcour SA détient directement ou indirectement plus de 50% des droits de vote ou encore dans lesquelles elle détient le contrôle de fait.

Les filiales sont dès lors consolidées selon la méthode d'intégration globale.

Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à partir de la date d'acquisition, c'est-à-dire la date à laquelle le contrôle est effectivement transféré à l'acquéreur. A partir de cette date, le Groupe (l'acquéreur) intègre le résultat de la filiale dans le compte de résultats consolidés et reconnaît dans le bilan consolidé les actifs, passifs et passifs latents acquis à leur juste valeur, y compris un éventuel goodwill dégagé lors de l'acquisition. Une filiale cesse d'être consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe en perd le contrôle.

La méthode du coût d'acquisition est utilisée pour comptabiliser l'acquisition de filiales par le Groupe. Le coût d'une acquisition correspond à la juste valeur des actifs acquis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange, majorée des coûts directement imputables à l'acquisition.

Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires. Lorsque le coût d'acquisition est supérieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets, identifiables acquis, l'écart est comptabilisé en tant que goodwill. Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart ou badwill est comptabilisé directement au compte de résultats. Lors de la consolidation, les soldes et transactions intragroupe, ainsi que les gains et pertes non réalisés, sont éliminés.

Les états financiers consolidés sont préparés en utilisant des règles d'évaluation homogènes pour des transactions ou autres événements similaires au sein du Groupe.

III. Filiales contrôlées conjointement

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un ou plusieurs autres partenaires sont comptabilisées à leur coût d'acquisition et ultérieurement selon la méthode de mise en équivalence.

Le coût d'acquisition comprend, le cas échéant, le goodwill payé lors de l'achat. Lorsque la valeur comptable de ce goodwill excède

sa valeur recouvrable, une perte de valeur est enregistrée à charge du compte de résultats.

La quote-part du Groupe dans le résultat des sociétés mises en équivalence postérieurement à l'acquisition est comptabilisée en résultat consolidé et sa quote-part dans les variations de capitaux propres (sans impact sur le résultat) postérieurement à l'acquisition est comptabilisée directement en capitaux propres. La valeur comptable de la participation est ajustée du montant cumulé des variations postérieures à l'acquisition. Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes ou les dividendes cumulés d'une société mise en équivalence est supérieure ou égale à sa participation dans la société mise en équivalence, la valeur comptable de la participation est réduite à zéro mais ne devient pas négative, sauf si le Groupe encourt une obligation ou a effectué des paiements au nom de la société mise en équivalence.

Les gains latents sur les transactions entre le Groupe et les sociétés mises en équivalence sont éliminés en proportion de la participation du Groupe dans les sociétés mises en équivalence. Les pertes latentes sont également éliminées, à moins qu'en cas d'actif cédé, la transaction n'indique pas de perte de valeur. Les méthodes comptables des sociétés mises en équivalence ont été modifiées lorsque nécessaire afin de les aligner sur celles adoptées par le Groupe.

IV. Participations dans les entreprises associées

Entreprises associées

Les entreprises associées sont les entités dont le Groupe ne détient pas le contrôle, mais sur lesquelles il exerce une influence notable qui s'accompagne généralement d'une participation comprise entre 20% et 50% des droits de vote. Les participations dans les entreprises associées sont initialement comptabilisées à leur coût d'acquisition et ultérieurement selon la méthode de mise en équivalence (IFRS 28/11).

Les états financiers sont préparés à la même date de clôture que la société mère, sur base de principes comptables identiques.

V. Conversion des états financiers des filiales libellés en devises étrangères

Il n'existe pas de filiale dont les états financiers sont établis dans une devise autre que l'euro à la date de la clôture.

VI. Recours à des estimations

En vue de l'établissement des états financiers conformément aux normes IFRS, il incombe à l'organe de gestion d'établir un certain nombre d'estimations et d'hypothèses afin de déterminer les montants rapportés dans les états financiers et leurs annexes. Les estimations réalisées à chaque date de reporting reflètent les conditions existantes à ces dates (ex. : prix du marché, taux d'intérêts et taux de change).

Bien que ces estimations reposent sur la meilleure connaissance dont dispose la direction des événements existants et des actions que le groupe pourrait entreprendre, les résultats réels peuvent différer de ces estimations.

VII. Juste valeur et hiérarchie

Actifs et passifs évalués à la juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière

Pour rappel, les états financiers consolidés du Groupe sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des instruments financiers qui sont évalués à leur juste valeur.

Instruments financiers évalués à la juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière

Les normes IFRS 7 et, depuis 2013, IFRS 13 requièrent la publication d'informations sur la manière dont les évaluations à la juste valeur s'inscrivent dans la hiérarchie des justes valeurs.

Tous les actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière sont classés selon la hiérarchie des justes valeurs, telle que définie ci-après, au même niveau hiérarchique que la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour la juste valeur dans son ensemble :

- Niveau 1: prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- Niveau 2: techniques d'évaluation (pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour l'évaluation de la juste valeur est observable soit directement, soit indirectement) ;
- Niveau 3: techniques d'évaluation (pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour l'évaluation de la juste valeur est basée sur des données non observables).

A fin décembre 2016, le Groupe n'a pas d'actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière (pas de dérivés détenus à des fins de transaction ou de couverture et pas de placements de trésorerie).

Actifs et passifs pour lesquels la juste valeur est présentée dans les annexes aux états financiers consolidés

La juste valeur des actifs et passifs financiers et non financiers du Groupe qui ne sont pas valorisés à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière est présentée dans les notes annexes appropriées.

Il s'agit principalement des immeubles de placement (voir note annexe 2.2) qui sont classés en niveau 3 : valorisation par un évaluateur indépendant qui bénéficie d'une expertise professionnelle reconnue et pertinente. Les techniques d'évaluation utilisées sont décrites au point 7. Expertise immobilière du rapport de gestion consolidé.

ACTIFS

Immobilisations corporelles

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

L'amortissement est calculé selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée de vie est examinée sur une base annuelle.

Les durées d'utilité estimées sont les suivantes :

Constructions et aménagements	10 à 25 ans
Mobilier et équipement de bureau	10 ans
Matériel informatique	3 ans
Logiciels	5 ans
Équipement et matériel fixe	6,25 ans
Matériel roulant	4 ans
Outillage	5 ans

La valeur résiduelle d'un actif est le montant estimé qu'une entité obtiendrait actuellement à la sortie de l'actif, après déduction des coûts de sortie estimés si l'actif avait déjà l'âge et se trouvait déjà dans l'état prévu à la fin de sa durée d'utilité.

Cette dernière n'est prise en compte que s'il est probable qu'elle sera importante.

Tout gain ou perte généré lors de la cession (calculé comme la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable de l'élément) est comptabilisé au cours de l'exercice durant lequel il a été cédé ou durant lequel le compromis de vente a été signé.

La société n'utilise pas à son profit un immeuble ou une partie d'immeuble représentant une valeur supérieure au seuil de matérialité fixé à 10.000 €.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement, pour l'essentiel des terrains, immeubles de bureaux, entrepôts et des espaces commerciaux, détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, sont loués dans le cadre de baux à court, moyen ou long terme et ne sont pas occupés par le Groupe.

Les immeubles de placement sont valorisés à leur coût historique et ce, conformément à IAS 40/53. Les aménagements des anciens bâtiments industriels et ainsi que les aménagements du site de Romsée sont amortis sur 10 ans, les autres bâtiments sur 25 ans. Les terrains ne sont pas amortis.

De plus, dès qu'ils sont destinés à être vendus, les immeubles de placement doivent être transférés en stock et ce, au coût historique à la date du changement d'utilisation – IAS 40/59.

Les critères pris en considération pour ce transfert de la catégorie « Immeubles de placement » vers la catégorie « Stocks » sont l'acceptation par les autorités responsables du permis de lotir ou permis de bâtir.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont comptabilisées à leur coût.

Elles sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité économique du bien (de 3 à 5 ans).

Autres immobilisations financières

Il s'agit de garanties et de cautionnements déposés en faveur de tiers valorisés à leur coût historique.

Stocks

Tous les travaux d'études et développements sont portés en stock et attribués à chaque lotissement prévu. La méthode comptable d'évaluation est la valeur des coûts ou la valeur nette de réalisation si celle-ci s'avère inférieure.

Pour ces frais liés aux travaux, les sorties de stock se font à la valeur moyenne calculée au m².

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

Actifs détenus en vue d'être vendus

Les immeubles de placement destinés à être vendus tels quels sont comptabilisés en immeuble de placement jusqu'au moment de leur vente (IAS 40/66).

La valorisation se fait au plus bas de la valeur comptable et de la juste valeur diminuée des frais de vente (IFRS 05/15).

Clients et autres débiteurs

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture déduction faite des réductions de valeur pour dépréciation des montants non recouvrables. Une réduction de valeur est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que le groupe ne sera pas en mesure de recouvrer ces créances. Les créances irrécouvrables sont constatées en pertes lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

Autres actifs courants et non-courants

Les autres actifs courants et non-courants sont comptabilisés à leur coût historique.

Autres actifs financiers

Il s'agit d'obligations linéaires émises par un Etat européen ou par une banque européenne.

Ils sont initialement comptabilisés à leur coût, font ensuite l'objet de réévaluations à la juste valeur à chaque arrêté de comptes. Les fluctuations, entre deux arrêts de comptes, de la juste valeur de ces instruments financiers sont comptabilisées en résultat.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent les liquidités disponibles, les comptes bancaires et les placements à court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois. Tous les placements sont comptabilisés à la valeur nominale dans les états financiers.

PASSIFS

Actions propres

Les sommes payées ou obtenues lors de l'acquisition ou la vente d'actions propres de la société sont reconnues directement dans les fonds propres attribuables aux actionnaires de la société. Aucun profit ou charge n'est enregistré dans le compte de résultats lors de l'achat, la vente, l'émission ou l'annulation d'actions propres.

Les actions propres sont présentées en déduction du total des capitaux propres.

Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires représentent la partie du résultat net des opérations et de l'actif net d'une filiale attribuable aux intérêts qui ne sont pas détenus, directement ou indirectement au travers de filiales, par le groupe.

Prêts et emprunts portant intérêts

Tous les prêts et emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêts effectif.

Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Dans le système de pensions à l'époque du charbonnage, la société accordait un supplément de pension à ses employés pour atteindre 60% du salaire final pour une carrière complète. Après le décès de l'employé, la veuve touchait la moitié de ce complément. Le calcul de la provision était revu chaque année en actualisant le montant périodique de la rente en tenant compte de l'espérance de vie de la personne bénéficiaire. Suite au décès de la dernière personne bénéficiant de ce système, la provision pour pension a été reprise.

Pour ce qui est du personnel cadre actuel, un plan de pension extra légale individuel a été contracté auprès d'une compagnie d'assurances.

Provisions

Les provisions pour garanties locatives octroyées dans le cadre de cessions immobilières, ainsi que les provisions pour garanties techniques, pour litiges et pour dépollution sont comptabilisées lorsque :

- le Groupe est tenu par une obligation légale ou implicite découlant d'événements passés ;
 - il est probable qu'une sortie de ressources représentative des avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
 - le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.
- Des provisions sont également constituées si le Groupe a conclu des contrats onéreux dont il résulte qu'une perte inévitable découlant d'un engagement contractuel devra être couverte. Le montant comptabilisé en provision est la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation. Lorsque l'impact est susceptible d'être significatif (principalement pour les provisions à long terme), la provision est évaluée sur une base actualisée. L'impact du passage du temps sur la provision est présenté en charges financières.

Fournisseurs et autres créditeurs

Les fournisseurs et autres créditeurs sont évalués au coût amorti en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif, ce qui correspond à la valeur nominale de ces dettes dans la plupart des cas.

Autres passifs courants

Les autres passifs courants sont comptabilisés à leur coût historique, majorés le cas échéant d'intérêts conventionnels.

COMPTE DE RESULTAT

Reconnaissance des produits des activités ordinaires

En ce qui concerne la vente de biens, les revenus sont reconnus dès que l'entreprise a signé un compromis de vente avec les futurs propriétaires.

Pour ce qui est des locations de biens, les revenus sont comptabilisés au moment où ils sont dus.

Enfin, les revenus des aides publiques (subsides européens) sont enregistrés en produit au moment où elles sont perçues.

Les intérêts sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Les dividendes reçus de filiales sont comptabilisés lorsque le groupe est en droit de percevoir le paiement.

Avances Récupérables de La Région Wallonne

Le groupe a perçu dans les années 1990 une Avance Récupérable de la Région Wallonne (A.R.R.W.) sans intérêts au titre d'aide financière dans le cadre de l'aménagement du site de Romsée en une zone de reconversion industrielle.

Cette Avance Récupérable de la Région Wallonne est remboursable en fonction des ventes éventuelles réalisées sur la partie réaménagée du site.

Etant donné la localisation en dehors des voies d'accès rapide, à ce jour, la Compagnie Financière de Neufcour n'a jamais pu louer ses anciens bâtiments survivants de l'ancienne exploitation minière. Cette avance est donc considérée comme une dette long terme.

Subsides d'exploitation

Les subsides européens liés à l'exploitation des terrains agricoles sont non remboursables et sont comptabilisés en produits au moment où le subside est dû, sous la rubrique « autres produits des activités ordinaires ».

Coût d'emprunt

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés dans le compte de résultats de l'exercice au cours duquel ils sont survenus.

Impôts sur le résultat

Les impôts sur les bénéfices de la période regroupent les impôts courants et les impôts différés. Ils sont inscrits au compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés directement dans les capitaux propres.

Impôts courants

L'impôt exigible de l'exercice est basé sur le résultat des sociétés du groupe et est calculé selon les règles établies par les administrations fiscales locales.

Impôts différés

Les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode du report variable, pour toutes les différences temporelles existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan.

Des actifs d'impôts différés ne sont constatés que dans la mesure où il est probable que des bénéfices imposables futurs seront disponibles, qui permettront de compenser les différences temporelles déductibles ou les pertes fiscales existant à la date de clôture.

Les impôts différés sont calculés de manière individuelle au niveau de chaque filiale. Sauf en cas de consolidation fiscale, les impôts différés actifs et passifs relatifs à des filiales différentes ne peuvent être compensés.

Des impôts différés sont constatés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises mises en équivalence, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce renversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

Dividendes

Les dividendes proposés par le Conseil d'Administration ne sont pas enregistrés dans les états financiers tant qu'ils n'ont pas été approuvés par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Résultats par action

Le groupe calcule le résultat de base par action sur base du nombre d'actions en circulation à la fin de l'exercice.



Chênée : Bâtiments du « Père Lejeune »

Annexes aux états financiers consolidés



Site de Romsée à Fléron

1. Etat du résultat global

1.1. Produits des activités ordinaires

En '000 d'euros	31.12.2016	31.12.2015
Ventes de biens	743	1.793
Ventes de terrains	439	536
Ventes de constructions	298	1.250
Autres ventes (grains)	6	7
Produits locatifs des immeubles	273	248
Subsides sur activité agricole	0	9
Autres produits des activités ordinaires	86	64
Produits des activités ordinaires	1.102	2.114

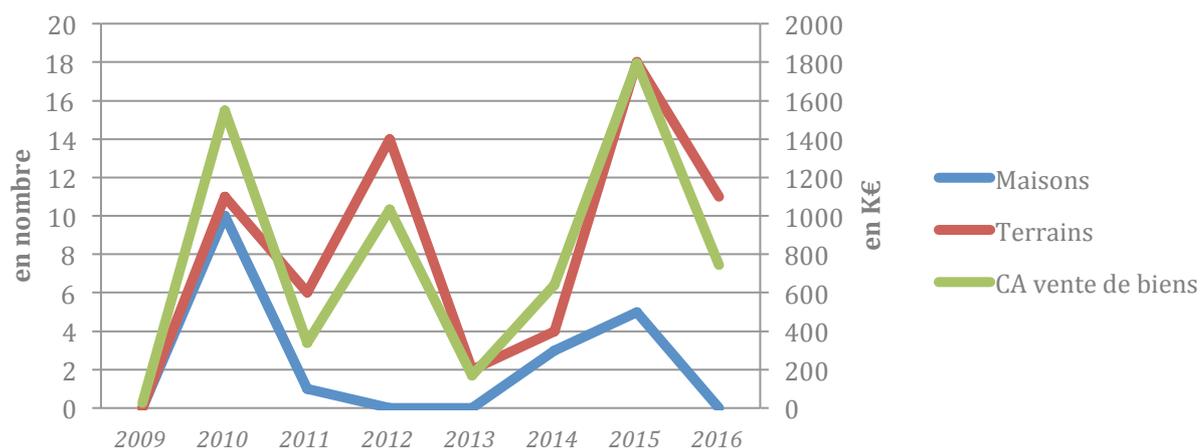
La somme de 439 K€ est constituée de la vente de 10 terrains sur le site Les 2 Tilleuls à Herve/Xhendelesse et d'un terrain à Beyne-Heusay. Le montant de 298 K€ représente les infrastructures.

Le chiffre d'affaires de l'activité « promotions immobilières » est en diminution par rapport à 2015.

Le tableau ci-dessous retrace l'évolution de l'activité de la société au cours des années précédentes. Les années où Neufcour vend des maisons construites par ses soins, le chiffre d'affaires est naturellement plus élevé.

Pour rappel, Neufcour a construit 15 maisons à Flémalle rue Elva (la vente s'est terminée en 2011) et 8 maisons à Herve-Xhendelesse (la vente s'est terminée en 2015).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Maisons	0	10	1	0	0	3	5	0
Terrains	0	11	6	14	2	4	18	11
C .A. vente de biens	26	1.549	338	1.034	168	642	1.793	743



Montant des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple non résiliables en cumul :

<i>En '000 d'euros</i>	à moins d' 1 an	à plus d' 1 an moins de 5 ans	à plus de 5 ans Montant annuel
Loyer	222	-	-
dont			
Site du Père Lejeune	16	-	-
Site de Wérister	206	544	232

Répartition : 11 sociétés et 44 particuliers.

Le montant repris dans la colonne « à plus de 5 ans », qui est actuellement de 232 K€, est relatif uniquement aux contrats dont la durée initiale est supérieure à 5 ans.

Il n'y a pas de loyer conditionnel comptabilisé dans les résultats de 2016.

La majorité des contrats de location sont des contrats à durée indéterminée avec indexation annuelle. Pour tous ces contrats, il s'agit de locations simples, sans option d'achat.

Les autres produits comprennent la refacturation de frais à d'autres sociétés.



Diekirch : appartements de Wérimmo-Luxembourg

Informations sectorielles

Le management estime qu'il n'est pas utile de présenter les informations relatives aux produits et services détaillées par zones géographiques.

L'activité est centrée sur la région liégeoise, à laquelle s'ajoute la location des trois appartements à Diekirch au Grand Duché de Luxembourg.

L'activité de l'ensemble des sociétés du groupe est qualifiée d'immobilière, la plupart des activités étant exercées en région liégeoise (excepté la société Wérimmo Luxembourg, celle-ci étant active sur le territoire où elle est installée). Les produits des activités ordinaires sont quasiment à 100% des produits liés à la vente de lotissements, à la vente de terrains, à la vente de bâtiments et à la location d'immeubles.

La partie agricole exploitée par la filiale Bouille est accessoire.

Quant au CODM (Chief Operating Decision Maker), ce sera le CEO (Chief Executive Officer) qui prendra cette charge.

1.2. Charges opérationnelles

1.2.1. Achat de biens et services

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Achats pour les immeubles pris en charges car vendus durant l'exercice	368	1.152
Frais généraux, dont :	294	294
- entretien, gaz, eau, ...	71	68
- assurances	19	21
- comptabilité	67	64
- honoraires	20	29
- administrateurs	79	79
- frais de bureau, GSM, ...	38	33
	661	1.446
Frais engagés pour les immeubles mais enregistrés en stocks	212	550
Frais dus à la cotation de la société		
Frais de comptabilité et de consolidation	49	50
Frais de contrôle légal des comptes	15	14
Coût de la cotation	22	19
	86	83

Les achats pour immeubles diminuent significativement parce que le chiffre d'affaires décroît. Par contre, les frais généraux sont stables.

Les frais directs et indirects de cotation constituent une charge très élevée au vu de la taille de l'entreprise.

1.2.2. Les frais de personnels

Les frais de personnels s'élèvent à 165 K€ en 2016 contre 161 K€ en 2015. Il n'y a pas eu de changement significatif.

1.2.3. Détail des diverses charges opérationnelles

<i>En '000 d'euros</i>	Dotation d'amortissements	Dotation, reprises Pertes de valeur	Autres charges opérationnelles	Total
Dotation (-) / Reprise (+) de provision pour créances douteuses	-	-	-	-
Amortissements et pertes de valeur s/immobilisations corporelles	-7	-	-	-7
Amortissements et pertes de valeur s/immeubles de placement	-100	-6	-	-106
Taxes (prime, préc. immob, TVA ...)			-103	-103
	-107	-6	-103	-216

En 2015, les charges opérationnelles étaient de 177 K€. La différence provient de l'amortissement annuel du nouveau hall et de la nouvelle voiture.

1.3. Résultat opérationnel non courant

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Résultats sur cession d'actifs non courants	7	0
Autres résultats non opérationnels	7	0

Il s'agit du résultat de la vente d'un véhicule.

1.4. Résultat financier

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Produits financiers		
Intérêts sur placements de trésorerie	0	0
Plus value s/vente de titres	-	-
Dividendes perçus	-	-
Produits financiers	0	0
Charges financières		
Charges d'intérêts	-16	-27
Autres charges financières	-3	-5
Charges financières	-19	-32

1.5. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence

La SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation a pour objet la liquidation de son patrimoine immobilier.

Elle clôture ses comptes le 31 décembre.

Au 31 décembre 2016, la participation de Neufcour dans la SA Gosson Kessales en liquidation s'élevé à 36,92 %.

PART DE NEUFCOUR (36,92 %) DANS LE BILAN ET LE RÉSULTAT DU GOSSON **SELON LES NORMES BELGES**

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Part du résultat		
Ventes	2	2
Résultat net	-17	-12

Il a été tenu compte de l'impôt latent de liquidation.

D'une part, l'activité reste faible et, d'autre part, la société acte une réduction de valeur sur quelques placements et une provision complémentaire pour dépollution.

1.6. Autres produits non-opérationnels

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Autres produits non-opérationnels	1	0

Il s'agit du remboursement d'un décompte de charges pour Wérimmo facturé sur 2015.

1.7. Impôts sur le résultat des activités poursuivies

1.7.1 Impôt sur le résultat comptabilisé en résultat net

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Impôt exigible		
Charge d'impôts exigibles	-28	-
Produit d'impôts	-	-
Ajustement au titre d'impôt exigible des exercices antérieurs	-	-
Impôt différé	-72	-106
Impôts comptabilisés au compte de résultat consolidé	-100	-106

Le poste Impôts différés se détaille ainsi :

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016		31.12.2015
Neufcour : impôts différés	-72	Neufcour : impôts différés	-19
Bouille : impôts	-27	Bouille : impôts différés	-87
Wérimmo : impôts	-1	Wérimmo : impôts différés	0
	-100		-106

Charge d'impôts à considérer	-100	-106
Taux d'impôt théorique applicable	33,99 %	-33,99 %

1.7.2 Impôt sur le résultat comptabilisé directement en capitaux propres

Néant

1.7.3 Impôt sur le résultat comptabilisé dans les autres éléments du résultat global

Néant

1.7.4 Actifs et passifs d'impôt exigible

Non matériel

1.7.5 Soldes d'impôts différés

Voir la section 2.5. Impôts différés au bilan

1.7.6 Différences temporaires déductibles, pertes fiscales inutilisées et crédits d'impôt inutilisés non comptabilisés

Voir la section 2.5. Impôts différés au bilan

1.7.7 Différences temporaires imposables non comptabilisées liées à des placements et à des participations

Néant

Reconciliation de la charge d'impôts

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Rapprochement entre le taux d'impôt effectif et le taux d'impôt théorique applicable		
Résultat avant impôts	1.044	286
Charge d'impôts réelle sur base du taux d'impôt effectif	28	0
Taux d'impôt effectif	2,68 %	0%
Éléments de réconciliation pour l'impôt théorique nominal		
Résultat		
Résultat consolidé avant impôts (EBT)	32	286
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	+17	+12
Neutralisation du résultat des sociétés du groupe présentant une perte fiscale dans les comptes sociaux (résultat intragroupe éliminé)	+66	+10
Neutralisation des résultats liés à la consolidation et aux référentiels IFRS	+996	+48
Impact fiscal des frais non déductibles	+5	+6
Impact fiscal des produits et plus-values non taxables	-951	0
Déduction des intérêts notionnels	-33	-234
Pertes récupérables	-51	-127
Résultat à considérer	81	0
Charge d'impôts		
Charge d'impôts comptabilisée au compte de résultat consolidé	100	106
Ajustement au titre d'impôt exigible des exercices antérieurs	0	0

Litiges significatifs en cours avec l'administration fiscale

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

1.8. Résultat par action

Il n'y a qu'une seule catégorie d'action : des actions ordinaires, au nombre de 366.060.

Il n'y a pas eu de modification du nombre d'actions en circulation et ce depuis 1995. Le nombre d'actions en circulation est de 363.250, 2.810 actions étant détenues par le groupe via la filiale Bouille.

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actions divisé par le nombre d'actions en circulation.

Calcul du résultat par action	31.12.2016	31.12.2015
1. Nombre d'actions		
1.1. Nombre d'actions, de base	366.060	366.060
1.2. Ajustements afin de calculer le nombre moyen pondéré d'actions	-2 810	-2 810
1.3. Nombre moyen pondéré d'actions	363.250	363.250

2. Résultat global total de l'exercice (en '000 d'euros)

Il n'y a pas de résultat provenant des activités abandonnées.

Tout le résultat est issu des activités poursuivies.

2.1. Résultat attribuable aux porteurs de capitaux propres de la société mère	-138	180
2.2. Résultat global dilué distribuable aux actionnaires ordinaires	0	0
2.3. Résultat global par action	-0,38 €	0,50 €



Chênée : bâtiments du « Père Lejeune »

2. Etat de la situation financière

ACTIF

2.1. Immobilisations corporelles

<i>En '000 d'euros</i>	Installations, machines et outillage	Véhicules à moteur	Total
Valeur comptable brute			
Au 31 décembre 2015	164	32	196
- Acquisitions	-	41	41
- Cessions et désaffectations	-	-32	-32
Au 31 décembre 2016	164	41	205
Amortissements cumulés			
Au 31 décembre 2015	-163	-29	-192
- Dotations	-1	-7	-8
- Cessions et désaffectations		+29	+29
Au 31 décembre 2016	-164	-7	-171
Valeur comptable nette au 31 décembre 2016	0	34	34

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

2.2.1. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés **au coût historique**.

<i>En '000 d'euros</i>	Terrains	Autres immeubles de placement	Total
Valeur comptable brute			
Au 31 décembre 2015	1.867	5.714	7.581
- Acquisitions	+1	+117	+118
- Cessions et transferts vers les stocks	-76	0	-76
- Autre variation		-	-
Au 31 décembre 2016	1.792	5.831	7.623
Amortissements cumulés			
Au 31 décembre 2015	-	-4.408	-4.408
- Dotations	-	-100	-100
- Cessions et transferts vers les stocks	-	-	-
Au 31 décembre 2016	-	-4.508	-4.508
Valeur comptable nette au 31 décembre 2016	1.792	1.323	3.115

2.2. 2. Approche de la juste valeur

En '000 d'euros	Sites	Superficies m ² (*)	Evaluations			Valeurs comptables		
			Belgique			Luxemb.	Immeubles de placement	
			Chatelain 2007	Mascot 2009	Galtier 2010	B. Immo 2013	Brutes	Nettes
	Romsée - Terrains et bâtiments	127.134	2.793	2.708	2.285		5.567	1.832 ^l
	Xhawirs III - Arrière zone	28.262	-	-	90		39	39
	Xhawirs - Terril	128.039	429	365	591		140	140
	Beyne-Heusay - Homvent	29.436	276	235	300		74	74
	Beyne-Heusay – Epine - Bois	p.m.					40	40
	Chênée - Haïsses-Piedroux	351.974	3.469	2.949	5.485		857	857
	Total Neufcour et Bouille		6.967	6.257 ^(**)	8.751	-	6.717	2.982
	Diekirch – appartements					1.321	906	133
	Total Groupe Neufcour		6.967	6.257	8.751	1.321	7.623	3.115

Pour le site de la paire de Wérister à Romsée, une provision pour assainissement et dépollution du site a été constituée antérieurement pour un montant de 2.130 K€.

Pour les autres sites, dont le Homvent à Beyne-Heusay, les études n'ont pas été réalisées.

(*) Les surfaces peuvent différer des évaluations du fait de mesurages plus précis (ex. Romsée).

(**) La sprl Mascot déduisait en 2009, 2.000 K€ pour les frais de dépollution et assainissement et 1.270 K€ pour l'impôt estimé sur la plus-value.

2.3. Immobilisations incorporelles

Les seules immobilisations incorporelles sont des logiciels. Leur valeur comptable est inférieure à 1.

2.4. Participation mises en équivalence

La SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation a pour objet la liquidation de son patrimoine immobilier.

Elle clôture ses comptes le 31 décembre.

Au 31 décembre 2016, la participation de Neufcour dans la SA Gosson Kessales en liquidation s'élève à 36,92 %.

PART DE NEUFCOUR (36,92%) DANS LE BILAN ET LE RÉSULTAT DU GOSSON SELON LES NORMES BELGES

En '000 d'euros	31.12.2016	31.12.2015
Part du bilan		
Actifs courants	1.876	1.885
Actifs non-courants	41	41
Passifs courants	-333	-335
Passifs non-courants	-1.185	-1.175
Actifs nets	399	416

VALEUR DE LA PARTICIPATION DANS LES COMPTES CONSOLIDÉS DE NEUFCOUR SELON LES NORMES IFRS

En '000 d'euros	31.12.2016	31.12.2015
Valeur au 1^{er} janvier	416	352
- Vendues en cours d'année	-	-
- Acquisées en cours d'année	-	66
- Résultat	-17	-2
Valeur au 31 décembre	399	416

2.5. Impôts différés au bilan

Valorisation de la perte fiscale

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Neufcour	1.094	1.166
Bouille	0	0
Total	1.094	1.166

2.6. Autres immobilisations financières

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Autres immobilisations financières		
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat		
Valeur brute	1	1
Cumul des pertes de valeur	0	0
Valeur nette	1	1
Autres actifs financiers		
Autres immobilisations financières	16 ^(*)	16 ^(*)
Total	17	17

(*) Cautions pour la Commune de Flémalle et pour la Commune de Fléron (construction du hall à Romsée)

2.7. Stocks

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Stocks, montant net (du bilan)	1.884	1.973
1. Valeurs brutes comptables	1.884	1973
1.4. Travaux en cours (travaux d'études et développements)	1.856	1.922
1.5. Produits finis (parcelles avec permis)	28	51
2. Amortissements et autres réductions de valeur (-)	0	0

Evolution du stock

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Piedroux-Haïsses /Chênée	1.183	1.027
Romsée (Bureaux-paire-halls)	286	262
Homvent/Beyne-Heusay	73	54
Xhawirs/Herve	340	628
Divers	2	2
Total	1.884	1.973

2.8. Clients et autres débiteurs courants

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Clients, autres débiteurs courants et autres actifs courants		
Clients bruts	45	824 ⁽¹⁾
Cumul des corrections de valeur	0	0
Clients nets	45	824
Autres débiteurs courants (TVA, retenue s/vente, ...)	2	40
Clients et autres débiteurs courants	47	864

⁽¹⁾ Essentiellement constitué par le prix de vente des maisons et des terrains à Herve-Xhendelesse pour lesquels les compromis ont été signés, mais pas les actes authentiques à la date de clôture.

2.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Trésorerie et équivalent		
Placements, dépôts à terme	-	-
Soldes bancaires	579	405
Caisse	7	3
Total	586	408

2.10. Autres actifs courants

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Autres actifs courants	7	5

Ce poste regroupe les charges à reporter et les produits acquis.

PASSIF

2.11. Capital

A sa création en 1995, le capital de la société était de 255.000.000 BEF représenté par 366 060 actions sans désignation de valeur nominale. A l'origine, il y avait 222.210 actions ordinaires, 126.975 actions privilégiées AFV1 et 16.875 actions privilégiées AFV2. En date du 24 mars 1999, la société a procédé à une réduction de capital. Le capital a été fixé alors à 181.788.000 BEF. Elle a également supprimé la différenciation des actions : elles sont toutes devenues des actions ordinaires.

En date du 18 juin 2001, la société a augmenté son capital sans création d'actions nouvelles pour le porter à 181.932.949 BEF, puis elle a converti ce montant en euros, soit 4.510.000 €. Il n'y a qu'une seule catégorie d'actions : des actions ordinaires, sans désignation de valeur nominale (SDVN).

Il n'y a pas eu de modification du nombre d'actions en circulation en début d'exercice par rapport au nombre en circulation en fin d'exercice et ce, depuis l'année 1995.

<u>Actions ordinaires</u>	31.12.2016	31.12.2015
I. Mouvements du nombre d'actions		
Nombre d'actions, solde d'ouverture	366.060	366.060
Nombre d'actions, solde de clôture	366.060	366.060
II. Autres informations		
1. Valeur nominale des actions	SDVN	SDVN
2. Nombre d'actions propres en possession de l'entreprise ou des parties liées	39.341	39.341
3. Dividendes intérimaires payés pendant l'exercice	0	0

2.12. Réserves

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Réserves consolidées		
Réserve légale	541	541
Réserves immunisées (*)	76	76
Réserves disponibles	-490	-373
Réserves de réévaluation	-	-
Réserves pour actions propres	-46	-46
Réserves	81	198

(*) vente terrain + quotité monétaire

2.13. Provisions non courantes

Provision pour dépollution	
Au 1^{er} janvier 2016	1.693
Dotations de l'exercice	0
Utilisations	22
Reprises	0
Au 31 décembre 2016	1.671

La législation environnementale wallonne (décret « sol ») détermine les obligations des propriétaires en matière d'assainissement des sols et des sous-sols.

En 2004, il avait été décidé pour la paire de Romsée de tenir compte d'une étude des sols et des traitements à y apporter. La proximité de la ville et les accès à celle-ci rendent ce lotissement très intéressant.

Pour ces motifs, il a été décidé d'acter une provision pour l'assainissement du site de Wérister de 2.130 K€ en 2009, année de l'entrée en vigueur du décret « sol ». La provision a été déterminée sur base des études menées par la société SITEREM, spécialisée dans la détection et l'élimination des pollutions du sol.

2.14. Emprunts portant intérêts

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Emprunts	380	530
	0	0
Total	380	530

Ce poste comprend 80 K€ d'emprunt long terme remboursé et de 300 K€ d'emprunt straight loan. L'emprunt long terme à rembourser après 2017 est de 180 K€.

2.15. Impôts exigibles comptabilisés au passif

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Impôts exigibles		
Charge fiscale estimée de l'exercice	28	0
Charges fiscales à payer pour l'exercice précédent	0	0
TVA à payer	14	0
Total	42	0

2.16. Fournisseurs, autres créditeurs courants

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Fournisseurs et autres créditeurs courants		
Fournisseurs	127	608 ^(*)
TVA à payer	0	0
Dettes salariales et sociale	58	19
Avances reçues	0	0
Autres créditeurs courants	0	0
Total	185	627

(*) dont factures émises en fin d'année par l'entreprise de travaux chargée d'aménager le site Les 2 Tilleuls à Herve-Xhendelesse.

2.17 Autres passifs courants

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Autres passifs courants		
Dividendes	47	47
Capital à rembourser	68	68
Comptes de régularisation	0	0
Autres	18	29
Total	133	144

3. Transactions

3.1. Transactions avec les parties liées

D'une manière générale, les ventes et achats avec les parties liées sont réalisés aux conditions commerciales habituelles et aux prix du marché. Il en est de même des prestations de service intra-groupe.

Les soldes en-cours à la fin de l'exercice ne sont pas garantis. Les règlements de ces soldes se font en trésorerie.

La société mère : Compagnie financière de Neufcour SA en relation avec les parties liées

En '000 d'euros 2015	Produits s/parties liées	Charges s/parties liées	Créances s/parties liées au 31 déc.	Taux d'intérêt créances	Dettes envers parties liées au 31 déc.	Taux d'intérêt dettes
FILIALES	1.126	41	1.759	-	0	-
Dividendes reçus de Bouille SA	999	-	-	-	-	-
Emoluments reçus de Bouille SA	4	-	-	-	-	-
Location de bureau à Bouille SA	6	-	-	-	-	-
Refacturation frais de Bouille SA	66	-	32	-	-	-
Intérêts s/avance reçue de Bouille SA	-	7	-	3%	-	-
Perte s/donation de terrains à Bouille SA	-	34	-	-	-	-
Dettes envers Bouille SA	-	-	-	3%	-	3%
Créance envers Bouille SA	-	-	549	3%	-	-
Intérêts s/avance faite à Wérimmo Luxembourg SA	51	-	-	3%	-	-
Créance Wérimmo Luxembourg SA	-	-	1.178 ^(*)	3%	-	-
ENTREPRISES MISES EN EQUIV.	6	-	7	-	0	-
Charbonnages de Gosson-Kessales SA (en liquidation)	6	-	7	-	-	-
Dettes envers les Charbonnages de Gosson-Kessales SA (en liquidation)	-	0	-	-	-	-
AUTRES PARTIES LIEES	-	-	-	-	-	-

(*) Après déduction de la réduction de valeur.

3.2. Transactions avec les principaux dirigeants de l'entité

A l'exception de la rémunération du directeur du patrimoine (qui n'est pas administrateur), il n'y a pas eu de transaction avec les dirigeants de l'entité.

3.3. Transactions avec les autres parties liées

Il n'y a pas eu de transactions autres que celles figurant au tableau ci-dessus.

4. Actifs et passifs éventuels, droits et engagements

Les opérations non inscrites au bilan sont reprises ci-dessous :

- lignes de crédit ;
- option d'achat ;
- garantie de pollution des sols et amiante.

A ce jour, Neufcour n'a connaissance d'aucun litige, réclamation ou autre problème potentiel en matière environnementale, hormis les résultats des études faites sur le site de Romsée qui donnent lieu aux travaux d'assainissement en cours, et n'a jamais eu de litige similaire par le passé. Des études de sol sont en cours sur le site du Homvent à Beyne-Heusay. Les résultats ne sont pas encore connus.

DECLARATIONS DES PERSONNES RESPONSABLES

Le Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcour SA, composé des membres suivants :

- la SPRL Valloo Consult, représentée par M. Jacques Janssen, administrateur délégué et président du Conseil d'administration, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière ;
- M. Noël Dessard, administrateur non exécutif et non indépendant ;
- La SA Socoges, représentée par M. Pierre Galand, administrateur non exécutif et non indépendant ;
- Mme Nathalie Galand, administrateur non exécutif et non indépendant ;
- la Sprl Management Science Consulting, représentée par M. Thierry Houben, administrateur non exécutif indépendant ;

atteste que, à sa connaissance :

- a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Compagnie Financière de Neufcour et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- b) le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Compagnie Financière de Neufcour et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Le Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcour SA déclare également que, pour autant qu'il en soit au courant :

- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation ;
- aucun administrateur n'a été associé, au cours de l'exercice écoulé, en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de directeur général, à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation nouvelle ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou n'a été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ;
- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs, qui prévoit le paiement d'indemnités lors de la résiliation du contrat de travail.

Enfin, à la connaissance de la Compagnie Financière de Neufcour SA, aucune situation de conflit d'intérêt ne s'est produite au cours de l'exercice clôturé le 31 décembre 2016.

**Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale
des actionnaires de la société anonyme « Compagnie Financière de Neufcour »
sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2016**

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que la déclaration complémentaire requise. Ces comptes consolidés comprennent l'état de la situation financière consolidé au 31 décembre 2016, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des variations de capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 ainsi que les annexes.

Rapport sur les comptes consolidés - opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan consolidé s'élève à 7.224.524,38 € et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de 138.525,15 €.

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

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

Responsabilité du commissaire

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

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

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

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

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés de la société au 31 décembre 2016, donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

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

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Herstal, le 25 avril 2017

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

Comptes sociaux abrégés au 31/12/2016

selon les normes comptables belges



Chênée : Vue sur les terrains des Piédroux

En application de l'article 105 du Code des Sociétés, les comptes figurant ci-après sont une version abrégée des comptes annuels de la SA Compagnie Financière de Neufcour établis selon les normes comptables belges. Leur version intégrale, comprenant le bilan social, sera déposée à la Banque Nationale de Belgique et est également disponible au siège de la société. L'attestation des comptes annuels établie par le Commissaire a été donnée sans réserve.

BILAN APRES REPARTITION

En euros

	Ann.	Codes	31.12.2016	31.12.2015
ACTIF				
Frais d'établissement	6.1	20	.....	.....
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	5.510.207,15	5.461.010,06
Immobilisations incorporelles	6.2	21	.....	38,36
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	2.322.925,60	2.314.199,35
Terrains et constructions		22	2.288.908,32	2.310.650,47
Installations, machines et outillage		23	.....	.....
Mobilier et matériel roulant		24	34.017,28	3.548,88
Location-financement et droits similaires		25	.....	.....
Autres immobilisations corporelles		26	.....	.....
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	.....	.....
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	3.187.281,55	3.146.772,35
Entreprises liées	6.15	280/1	3.079.567,41	3.039.058,21
Participations		280	1.902.021,52	1.902.021,52
Créances		281	1.177.545,89	1.137.036,69
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3	90.497,25	90.497,25
Participations		282	90.497,25	90.497,25
Créances		283	.....	.....
Autres immobilisations financières		284/8	17.216,89	17.216,89
Actions et parts		284	1.116,89	1.116,89
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	16.100,00	16.100,00
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	2.208.710,08	2.448.214,87
Créances à plus d'un an		29	.....	.....
Créances commerciales		290	.....	.....
Autres créances		291	.....	.....
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	1.537.368,12	1.613.234,96
Stocks		30/36	1.537.368,12	1.613.234,96
Approvisionnements		30/31	.....	.....
En-cours de fabrication		32	.....	.....
Produits finis		33	.....	.....
Marchandises		34	.....	.....
Immeubles destinés à la vente		35	1.537.368,12	1.613.234,96
Acomptes versés		36	.....	.....
Commandes en cours d'exécution		37	.....	.....
Créances à un an au plus		40/41	631.643,27	467.530,24
Créances commerciales		40	41.200,51	434.327,52
Autres créances		41	590.442,76	33.202,72
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Actions propres		50	.....	.....
Autres placements		51/53	.....	.....
Valeurs disponibles		54/58	33.398,33	362.968,92
Comptes de régularisation	6.6	490/1	6.300,36	4.480,75
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	7.718.917,23	7.909.224,93

	Ann.	Codes	31.12.2016	31.12.2015
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	5.147.185,27	4.201.040,46
Capital	6.7.1	10	4.510.000,00	4.510.000,00
Capital souscrit		100	4.510.000,00	4.510.000,00
Capital non appelé		101	.....	.....
Primes d'émission		11	133.590,19	133.590,19
Plus-values de réévaluation		12	1.065.332,53	1.135.629,39
Réserves		13	617.329,03	617.329,03
Réserve légale		130	540.903,67	540.903,67
Réserves indisponibles		131	.....	.....
Pour actions propres		1310	.....	.....
Autres		1311	.....	.....
Réserves immunisées		132	76.425,36	76.425,36
Réserves disponibles		133	.....	.....
Bénéfice (Perte) reporté(e)		14	-1.179.066,48	-2.195.508,15
Subsides en capital		15	.....	.....
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19	.....	.....
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	1.671.129,91	1.693.267,91
Provisions pour risques et charges		160/5	1.671.129,91	1.693.267,91
Pensions et obligations similaires		160	.....	.....
Charges fiscales		161	.....	.....
Grosses réparations et gros entretien		162	.....	.....
Obligations environnementales		163	.....	.....
Autres risques et charges	6.8	164/5	1.671.129,91	1.693.267,91
Impôts différés		168	.....	.....

DETTES		17/49	900.602,05	2.014.916,56
Dettes à plus d'un an	6.9	17	229.578,59	309.578,63
Dettes financières		170/4	179.999,89	259.999,93
Emprunts subordonnés		170	.....	.....
Emprunts obligataires non subordonnés		171	.....	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	.....	.....
Etablissements de crédit		173	179.999,89	259.999,93
Autres emprunts		174	.....	.....
Dettes commerciales		175	.....	.....
Fournisseurs		1750	.....	.....
Effets à payer		1751	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		176	.....	.....
Autres dettes		178/9	49.578,70	49.578,70
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	670.048,46	1.703.848,13
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	80.000,04	80.000,04
Dettes financières		43	300.000,00	450.000,00
Etablissements de crédit		430/8	300.000,00	450.000,00
Autres emprunts		439	.....	.....
Dettes commerciales		44	105.872,71	588.534,13
Fournisseurs		440/4	105.872,71	588.534,13
Effets à payer		441	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	61.834,30	11.789,95
Impôts		450/3	28.831,60	184,41
Rémunérations et charges sociales		454/9	33.002,70	11.605,54
Autres dettes		47/48	122.341,41	573.524,01
Comptes de régularisation	6.9	492/3	975,00	1.489,80
TOTAL DU PASSIF		10/49	7.718.917,23	7.909.224,93

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	2016	2015
Ventes et prestations		70/76A	746.994,08	1.559.659,42
Chiffre d'affaires	6.10	70	313.532,00	1.271.188,50
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)		71	.....	.....
Production immobilisée		72	.....	.....
Autres produits d'exploitation	6.10	74	433.462,08	288.470,92
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	.....	.....
Coût des ventes et des prestations		60/66A	757.218,16	1.497.286,39
Approvisionnements et marchandises		60	243.746,44	1.036.480,08
Achats		600/8	167.879,60	843.377,23
Stocks: réduction (augmentation)		609	75.866,84	193.102,85
Services et biens divers		61	257.678,18	257.255,61
Rémunérations, charges sociales et pensions	6.10	62	127.057,76	98.719,79
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	71.604,54	53.047,02
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	6.10	631/4	.....	.....
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	6.10	635/8	.....	.....
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	79.269,24	64.333,01
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649	.....	.....
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	-22.138,00	-12.549,12
Bénéfice (Perte) d'exploitation		9901	-10.224,08	62.373,03
Produits financiers				
Produits financiers récurrents		75/76B	1.050.076,89	51.162,97
Produits des immobilisations financières		75	1.050.076,89	51.162,97
Produits des actifs circulants		750	1.049.971,72	51.078,80
Autres produits financiers	6.11	751	.....	0,27
Produits financiers non récurrents	6.12	752/9	105,17	83,90
		76B	.....	.....
Charges financières				
Charges financières récurrentes	6.11	65/66B	23.255,81	44.386,99
Charges des dettes		65	23.255,81	44.386,99
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)		650	22.333,85	41.782,05
Autres charges financières		651	.....	.....
Charges financières non récurrentes	6.12	652/9	921,96	2.604,94
		66B	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts		9903	1.016.597,00	69.149,01
Prélèvements sur les impôts différés		780	.....	.....
Transfert aux impôts différés		680	.....	.....
Impôts sur le résultat	6.13			
Impôts		67/77	155,33	184,48
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales ...		670/3	155,33	184,48
		77	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice		9904	1.016.441,67	68.964,53
Prélèvements sur les réserves immunisées		789	.....	.....
Transfert aux réserves immunisées		689	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter		9905	1.016.441,67	68.964,53

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	2016	2015
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	-1.179.066,48	-2.195.508,15
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	1.016.441,67	68.964,53
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	-2.195.508,15	-2.264.472,68
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	.....	.....
sur le capital et les primes d'émission	791	.....	.....
sur les réserves	792	.....	.....
Affectations aux capitaux propres	691/2	.....	.....
au capital et aux primes d'émission	691	.....	.....
à la réserve légale	6920	.....	.....
aux autres réserves	6921	.....	.....
Bénéfice (Perte) reporté(e)(+)/(-)	(14)	-1.179.066,48	-2.195.508,15
Intervention d'associés dans la perte	794	.....	.....
Bénéfice à distribuer	694/7	.....	.....
Rémunération du capital	694	.....	.....
Administrateurs ou gérants	695	.....	.....
Employés	696	.....	.....
Autres allocataires	697	.....	.....

FICHE INFORMATIVE

Nom	COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR
Forme juridique	Société Anonyme
Statuts coordonnés – date de modification	20/09/2007
Adresse	Rue Churchill, 26 – 4624 Romsée Belgique Tél : +32 (0) 4 358 69 44 Fax : + 32 (0) 4 358 23 83 Web : www.neufcour.com e-mail : info@neufcour.com
R.P.M.	Liège (section Liège)
N° d'entreprise	0457 006 788
Banque dépositaire	BNP Paribas Fortis
Date de constitution	29 décembre 1995
Durée	Illimitée
Commissaire	SPRL HAULT & Associés, représentée par François Hault
Management	VALLOO CONSULT SPRL, représentée par Jacques Janssen
Date de clôture des comptes	31 décembre
Nombre d'actions	366.060
Expert-comptable	FINAUDIT SPRL, représentée par Thierry Hocepied
Expert immobilier	GALTIER EXPERTISES SA
Secteur	Immobilier
Personne de contact	Jacques Janssen, représentant la SPRL VALLOO CONSULT, administrateur délégué

CALENDRIER FINANCIER

19 juin 2017	Assemblée générale ordinaire à 16 h
31 août 2017	Publication des résultats semestriels au 30 juin 2017
27 avril 2018	Publication du rapport financier annuel 2017
18 juin 2018	Assemblée générale ordinaire à 16 h