

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

2017



COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR SA

Rapport financier annuel présenté à l'assemblée générale du 18 juin 2018 - Exercice 2017

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	20
7. Expertise immobilière	24
8. Prévention des conflits d'intérêts	25
9. Proposition d'approbation des comptes annuels	25
10. Evénements postérieurs à la clôture	25
11. Perspectives	25
Rapport sur les états financiers consolidés	
1. Etat consolidé du résultat global	28
2. Etat consolidé de la situation financière	30
3. Etat consolidé des flux de trésorerie	31
4. Etat consolidé de variation des capitaux propres	33
Notes aux comptes consolidés	
1. Identification de l'entreprise	35
2. Déclaration de conformité	35
3. Résumé des règles d'évaluation	36
Annexes aux états financiers consolidés	
1. Etat du résultat global	42
2. Etat de la situation financière	49
3. Transactions	56
4. Actifs & passifs éventuels, droits et engagements	57
Déclarations des personnes responsables	57
Rapport du commissaire	58
Comptes sociaux abrégés selon les normes belges	
Bilan statutaire	64
Compte de résultats	66
Affectations et prélèvements	67
Fiche informative	68
Calendrier financier	68

Chiffres clés

(en milliers d'EUR)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
PATRIMOINE			
Valeur comptable brute des immeubles de placement	7.702	7.623	7.581
Valeur comptable nette des immeubles de placement	3.279	3.115	3.173
ETAT DU RESULTAT GLOBAL			
Produit des activités	756	1.102	2.114
Résultat opérationnel courant	-178	59	330
Résultat net	-41	-68	180
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE			
Capitaux propres du groupe	4.594	4.724	4.842
Stock	2.189	1.884	1.973
Trésorerie	680	586	408
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	12,65	13,01	13,33

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.

La structure du groupe de la Compagnie Financière de Neufcour SA a été modifiée en 2017. Elle est constituée de trois filiales, la **SA Bouille**, la **SPRL Foxhalle** et la **SA Wérimmo-Luxembourg** ainsi que d'une société mise en équivalence, la **SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation**.

La SPRL Foxhalle a été créée dans le but de regrouper les actifs difficilement réalisables en vue d'une gestion différenciée et spécifique. Il s'agit, par exemple, de terrains non urbanisables, de zones de confinement où sont entreposées des terres polluées, des zones boisées non constructibles ,...

Lettre aux actionnaires

Mesdames, Messieurs, Chers actionnaires,

L'année 2017 restera une année importante pour le groupe, même si elle ne fut pas remarquable dans les chiffres.

En effet, si les ventes ont été largement inférieures à celles de 2016, quelques faits méritent d'être relevés :

- en vue de réaliser des ventes, Neufcour a acheté un terrain d'environ 5.400 m² à Berloz-Rosoux, à proximité de l'autoroute Bruxelles-Liège, sur lequel neuf maisons seront construites ;
- en février 2017, le groupe a créé une nouvelle société, la SPRL Foxhalle (du nom d'un site charbonnier à Vaux-sous-Chèvremont), afin de mieux valoriser le patrimoine du groupe Neufcour, comptabiliser et traiter distinctement les terrains sans valeur ou isolés, par exemple le confinement sur le site de Wérister, le terril de Herve-Xhendelesse, ... Les actifs concernés sont progressivement transférés vers cette nouvelle structure sociétariaire, gérée par le groupe ;
- Wérimmo a vendu un appartement -duplex à Diekirch, ce qui a permis d'enregistrer une plus-value importante ;
- si les projets de la paire de Wérister à Romsée et du Homvent à Beyne-Heusay poursuivent leur chemin, le projet Haïsses-Piedroux à Chênée-Liège a subi un coup d'arrêt en septembre 2017 et ce, du fait d'une opposition importante de citoyens. Neufcour n'abandonne pas le projet, il reprendra dès que les temps lui seront plus favorables. ;
- le délisting du groupe Neufcour paraît compliqué du fait de l'existence de l'actionnariat « flottant » trop important ;
- Monsieur Noël Dessard, administrateur du groupe depuis de longues années, a remis, pour des raisons personnelles, sa démission au 31/12/2017. Au nom du Conseil d'administration, nous le remercions chaleureusement pour toutes ces années consacrées à la gestion du groupe ;
- le groupe Neufcour a désigné la société RSM Réviseurs d'Entreprises en tant que commissaire de la société en remplacement de la SPRL Hault & Associés dont le mandat se terminait.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de ce rapport annuel 2017 et restons à votre entière disposition.

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	-
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 2021
Vinciane Laplanche	Administrateur non exécutif	Non indépendant	1 semestre	AG2021

(*) Monsieur Noël Dessard ayant remis sa démission au 31/12/2017, il est temporairement remplacé par Monsieur Didier Gevers à partir du 1^{er} janvier 2018. Monsieur Gevers a été coopté par le conseil d'administration en sa séance du 05/12/2017, avec effet au 01/01/2018. Sa candidature en tant qu'administrateur sera proposée lors de la prochaine assemblée générale.

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

L'application du 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, a imposé au groupe Neufcour de changer de commissaire pour l'exercice 2017.

En remplacement de la SPRL Hault & Associés, Reviseurs d'Entreprises, le mandat de commissaire a été confié à la SCRL RSM Réviseurs d'Entreprises dont les bureaux sont établis à 1932 Zaventem, Lozenberg 22 b2. RSM Réviseurs a désigné comme représentants Monsieur Bernard de Grand Ry (IRE n° A01051) et Monsieur Jean-François Nobels (IRE n° A01360), pour une période de trois années venant à échéance lors de l'assemblée générale de 2020.

Synthèse des faits marquants de l'exercice

Ventes

- dans le lotissement « les Deux Tilleuls » à Herve-Xhendelesse : cinq terrains sont vendus sur les 30 lots, trois restent à vendre.
- Un appartement est vendu par Wérimmo Luxembourg. Les trois autres sont actuellement loués, mais pourraient, en cas d'opportunité, être vendus.

Projets

Quatre projets sont à l'étude :

- Le site de la paire de Wérister à Fléron-Romsée : le dossier d'urbanisation est à l'examen à la Région Wallonne. Les travaux d'assainissement du terrain sont en cours.
- le site du Homvent à Beyne-Heusay : le projet est un peu freiné tant que l'éradication des plantes (Renouée du Japon) n'est pas acquise.
- Le site de Berloz-Rosoux : le permis d'urbanisation est accordé, la construction des 9 maisons a déjà débuté.
- le site des Haïsses-Piedroux à Chênée/Liège : le projet est suspendu actuellement. Le projet sera relancé lorsque le climat sera plus favorable. Un communiqué de presse a été publié le 08 septembre 2017 précisant les faits et la position de la société à ce propos.

Litiges

Un seul litige reste pendante. Une plainte pénale avec constitution de partie civile a été déposée en 2008 par la Compagnie Financière de Neufcour. Il avait été constaté un double paiement du coupon n° 4 (remboursement de capital en 1999). L'instruction se poursuit.

Emprunts

Au 31/12/2017, trois emprunts étaient en cours :

- un emprunt à long terme auprès de la BNP Paribas Fortis de 400 K€ (100 K€ restent à rembourser);
- un emprunt de type straight loan auprès de la banque ING ;
- un emprunt de 500 K€ contracté auprès de la société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation et ce, pour financer l'achat d'un terrain et la construction de 9 maisons sur celui-ci.

Stratégie et politique du groupe Neufcour

Valoriser les terrains faisant partie du patrimoine :

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

Acheter un site pour le valoriser.

Louer les halls industriels et les appartements situés sur les sites de Romsée, Chênée et Diekirch (Grand-Duché de Luxembourg). 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.

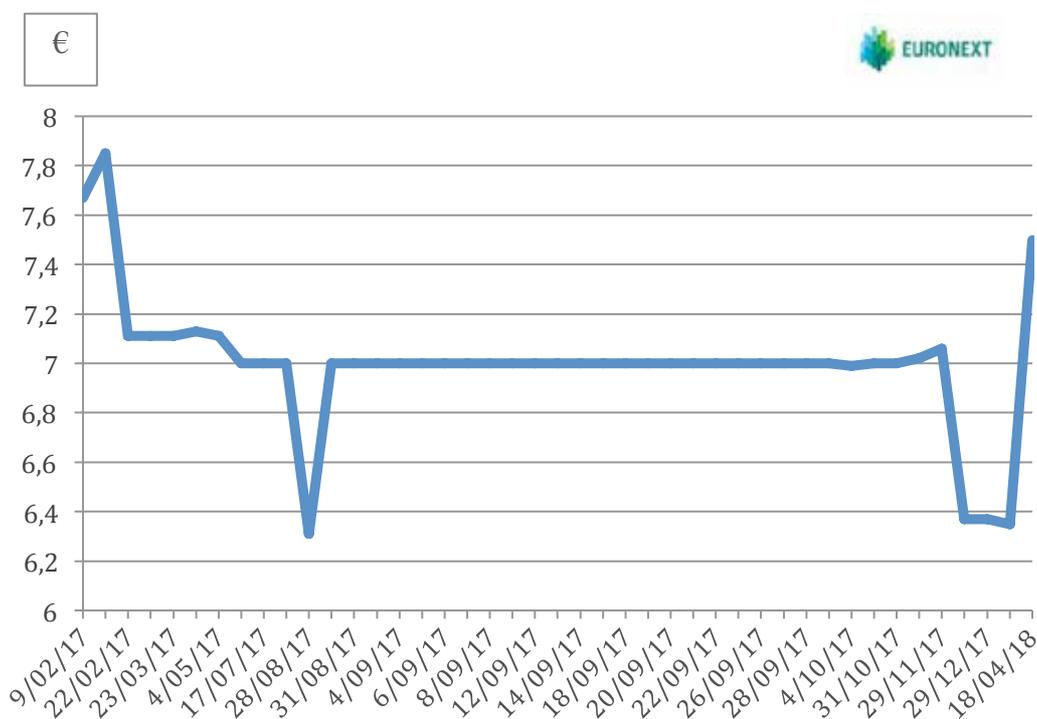
Informations boursières

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

Au 31 décembre 2017, la valeur nette d'inventaire^(*) était égale à 12,65 € par titre, contre un cours de bourse de 6,37 €.

- 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 29/12/2017 (dernière cotation) était de 6,37 € ;
- le cours de clôture au 16/11/2016 (dernière cotation) était de 9,24 € ;
- le cours le plus bas de l'année 2017 était de 6,31 € le 28/08/2017 ;
- le cours le plus haut de l'année 2016 était de 7,85 € ;
- l'échange moyen par jour de cotation du titre était de 582 titres en 2017 ;
- l'échange total sur l'année 2017 a été de 23.865 titres (6,52 % du nombre total des actions).

Pour info, le cours au 19 avril 2018 est de 7,50 €.



^(*) 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



Berloz/Rosoux : travaux de terrassement en vue de la construction de 9 maisons

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 six 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. Pour des raisons personnelles, il a donné sa démission au 31/12/2017 et M. Didier Gevers a été coopté pour le remplacer temporairement.
- 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 2021.
- Mme Vinciane Laplanche est administrateur non exécutif, non indépendant, depuis l'assemblée générale de juin 2017. Elle est diplômée en droit de l'Université de Liège en droit. Son mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2021.

- M. Didier Gevers a été coopté par le conseil d'administration pour remplacer M. Noël Dessard, démissionnaire. M. Didier Gevers est administrateur non exécutif et indépendant. Il est ingénieur civil électricien de l'Université de Liège et Master of Science in Management de la Boston University Brussels Graduate Center (BUB). Il posera sa candidature lors de l'assemblée générale du 18 juin 2018.

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.

En fonction des besoins et en cas d'urgence, le conseil d'administration se consulte également téléphoniquement, lorsqu'une décision ne peut attendre la prochaine réunion du conseil.

ADMINISTRATEURS	PRESENCES/ NOMBRE DE SEANCES
Valloo Consult SPRL	6/6
Monsieur Noël Dessard	5/6
Socoges SA	6/6
Madame Nathalie Galand	6/6
Management Science Consulting SPRL	6/6
Madame Vinciane Laplanche	3/3

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 et le respect des dispositions légales.

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 2017 à des situations de conflit d'intérêts nécessitant la mise en œuvre des procédures légales prévues par le Code des Sociétés, hormis lors de l'octroi du prêt consenti par la société des Charbonnages de Gosson-Kessales, dont certains liquidateurs sont par ailleurs administrateurs de Neufcour. Ce prêt a été consenti, dans le respect des dispositions légales, à des conditions normales de marché.

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.

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. Un rapport spécifique, comprend, comme la loi l'exige, l'attestation d'indépendance du commissaire, la société RSM Réviseurs d'entreprises. Celui-ci sera discuté par l'ensemble des membres du conseil d'administration lors d'une réunion en mai 2018. Les travaux d'audit seront poursuivis en 2018 et probablement étendus.

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	: -
- pour la SPRL Foxhalle	: -
- 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	Foxhalle	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 €
Madame Vinciane Laplanche	2.500 €	2.000 €	-	-	4.500 €
RSM Réviseurs, Commissaire	12.500 €	2.250 €	-	-	14.750 €

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 2017, le commissaire n'a pas perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire.



Herve-Xhendelesse : lotissement « Les 2 Tilleuls »

3 terrains sont encore à vendre



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 une fois en 2017.

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'eu égard à la relative petitesse de son portefeuille, elle ne se laisse entraîner par des coûts exorbitants pour l'étude ou l'analyse de projets qui n'arriveraient pas à maturité.

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

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

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

3. Vieillesse et dégradation des immeubles

Un facteur aggrave le risque de dégradation économique : celui-là même lié au vieillissement des immeubles, principalement à vocation industrielle, qui diminuent qualitativement par rapport aux normes nouvelles et matériaux utilisés aujourd'hui. Malheureusement, la destruction de ces

immeubles, à supposer qu'elle soit envisagée, entraînera à la fois perte de revenus locatifs et coûts de démolition.

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

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

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

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. Leur vente pourrait être envisagée.

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.

5. Risques liés à l'évaluation

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

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

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

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

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

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 2017** 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 %

(*) société déclarée en faillite le 13 février 2017

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.

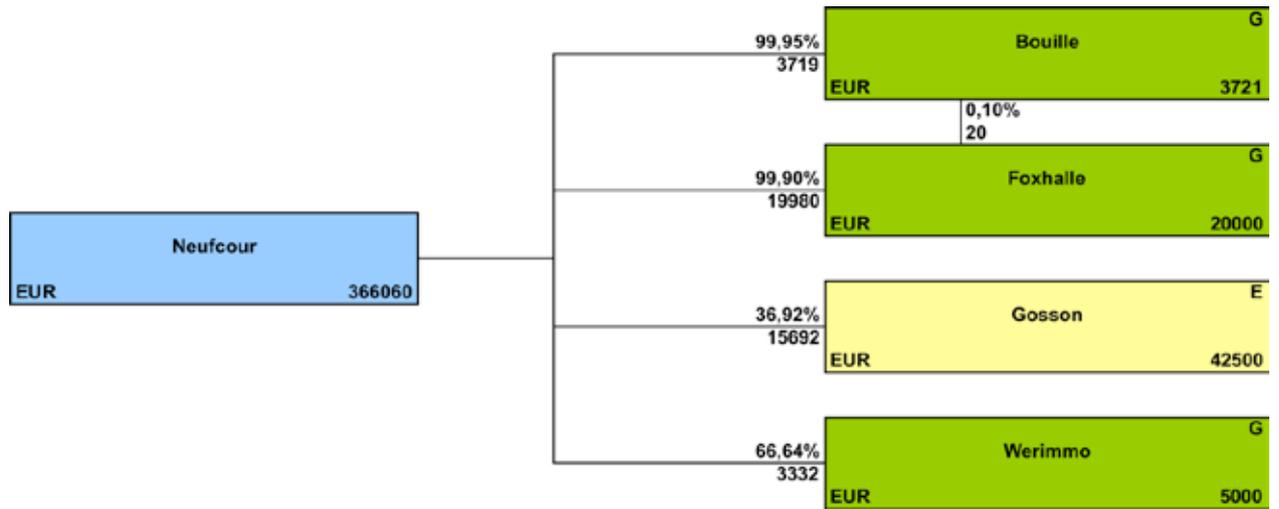
La SPRL Foxhalle est une filiale à 99,90 % de Neufcour et 0,10 % de Bouille.

DENOMINATION ET SIEGE	Année de création ou d'acquisition	Personnel au 31.12.17	Méthode d'incorporation dans les comptes	% du capital détenu		
				au 31.12.17	au 31.12.16	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
SPRL FOXHALLE Rue Churchill, 26 4624 Fléron (Romsée) - BELGIQUE RPM 0670.703.629	2017	0	G ⁽¹⁾	99,90	0	99,9

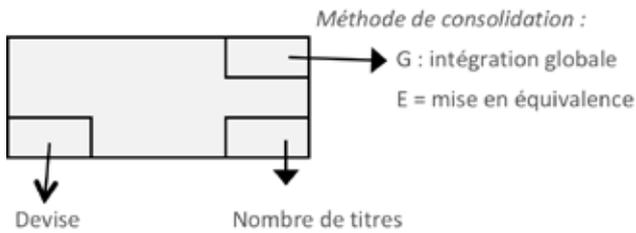
⁽¹⁾ G = méthode d'intégration globale

⁽²⁾ E = mise en équivalence

Organigramme au 31/12/2017



Légende :



Diekirch : appartements de Wérimmo Luxembourg dans le centre Commercial et Résidentiel Match

6. Commentaires sur les activités

L'activité du groupe Neufcour consiste à gérer un patrimoine immobilier situé en région liégeoise pour Neufcour, Bouille et Foxhalle 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, à Herve-Xhendelesse et Neufcour a acheté un terrain de 5.400 m² à Berloz-Rosoux pour y construire neuf maisons dès 2018.

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 occupée par une société spécialisée dans la vente et l'installation de panneaux solaires et de système de chauffage à pellets. Ce bâtiment ancien nécessite annuellement des frais de remise en état, d'entretien. Neufcour dispose d'un permis d'urbanisme pour l'aménagement de quatre autres appartements destinés à la location. Ce projet est postposé dans l'attente de la fin des travaux d'assainissement sur le site de la paire de Romsée.
- Le hall industriel, construit en 2015, est totalement loué. Neufcour a investi dans une installation photovoltaïque de 38,88 kWc, placée sur le toit de ce bâtiment. Cette centrale est donnée en location à l'occupant.
- Les halls industriels, situés sur le site des charbonnages de Wérister et ayant été utilisés par celui-ci, sont anciens et nécessitent de la maintenance et même d'importantes restaurations. En effet, la démolition de l'ensemble des anciens bâtiments, parfois envisagée, a été abandonnée. Il a été décidé de rénover ces halls pour les rendre à la location.

La photo aérienne ci-dessus montre clairement les différents bâtiments.

Le bloc **1** nécessite de la maintenance.

Le bloc **2** fait l'objet d'une démolition partielle et d'une rénovation importante. Tous ces locaux sont ou seront occupés par diverses sociétés ou associations intéressées par la localisation et par la taille disponible. Les aménagements sont coûteux mais indispensables.

Le bloc **3** nécessite de la maintenance et est occupé par une société gérant le karting.

Le bloc **4** est le hall industriel construit en 2015 et est en parfait état.

Le bloc **5** est le bâtiment du siège social de la Compagnie Financière de Neufcour.

- 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 ;
 - un entrepreneur d'aménagement de parcs et jardins ;
 - une entreprise de placement de châssis de fenêtres ;
 - une société d'aménagement et décoration intérieure ;
 - une entreprise grossiste en énergie renouvelable ;
 - un club de répétition pour musiciens.

- L'aménagement de la paire de l'ancien charbonnage de Wérister est un projet important. Un éco-quartier de 324 logements environ sera aménagé sur le site. Il y aurait 210 appartements et 114 maisons unifamiliales. Le projet poursuit son parcours administratif.

Le rapport urbanistique et environnemental (RUE) a été soumis à l'Administration wallonne et à l'enquête publique en 2015. Il a été déposé à l'Administration en mai 2016 et, le Ministre l'a approuvé en novembre 2016. La demande de permis d'urbanisation a été introduite en mai 2017 et complétée en août. Le dossier a été déclaré complet par l'Administration.

Depuis lors, la procédure suit son cours :

- réunion d'information à la population,
- enquête publique à la suite de laquelle il y a quelques remarques,
- réunion à la Commune de Fléron.

Au final, le projet légèrement adapté en tenant compte des remarques, est soumis en avril 2018 au Conseil communal dans le cadre du permis de voirie.

L'entreprise en charge poursuit les travaux d'assainissement et de nivellement des terres.

La provision pour dépollution de 2.130 K€, constituée en 2009, s'élève est toujours de 1.671 K€, aucune facture n'ayant été enregistrée en 2017.

2. LE SITE DE XHENDELESSE A HERVE

Plusieurs urbanisations ont été aménagées sur l'ancien site du charbonnage de José à Herve.

En 2017, 5 lots situés sur le site « les Deux Tilleuls » ont été vendus. Des 30 lots que compte ce lotissement, il reste trois terrains à vendre.

Une fois, ces terrains vendus, il ne restera plus à Herve-Xhendelesse que deux zones actuellement non urbanisables et sans destination prévue :

- le terril boisé (Xhawirs IV), dont 5,4 hectares sont en zone d'habitat et 7,3 hectares en zone forestière ;
- le site des Halles (Xhawirs III) de 2,8 hectares en forte déclivité.

3. 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.

Le plan d'assainissement a été déposé en août 2017 mais a été déclaré incomplet parce qu'il ne prévoyait aucune solution pour l'éradication d'une plante, la Renouée du Japon. Celle-ci est extrêmement envahissante. Une étude est en cours pour trouver une solution. Une fois celle-ci explicitée, le dossier reprendra son cours. Aucun délai n'est actuellement prévu.

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

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

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

Achetée en 2011, cette propriété a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (obtenu en février 2016) comprenant la démolition d'une partie des vieux bâtiments. Cette démolition a eu lieu en janvier 2018. L'ensemble des bâtiments restants sera transformé en logements.

6. LE SITE DE BERLOZ-ROSOUX

Neufcour a acheté en 2017 un terrain de 5.400 m² dans le centre du village de Rosoux. Un plan masse a été établi et la demande de permis d'urbanisme, qui a été déposée en septembre 2017, a été acceptée par la Commune de Berloz.

Un entrepreneur a été désigné pour y construire 9 maisons. Il y aura un bloc de quatre maisons et un bloc de cinq maisons. Les travaux ont commencé en mars 2018.

Neufcour espère mettre en vente ces maisons dès cette année.

B. La SPRL Foxhalle

La société créée en février 2017 a dans son patrimoine un terrain situé à Liège-Chaufontaine. Son objet social consiste à valoriser des terrains sans valeur ou isolés. Elle a réalisé une première étude sur l'affectation du « terriil des Xhawirs » à Herve-Xhendelesse.

La société Foxhalle sera progressivement dotée des actifs immobiliers justifiant un traitement différencié, en raison de leurs spécificités.

C. 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.

Elle a vendu un de ceux-ci en juin 2017. Il lui reste 3 appartements qui étaient loués au 31/12/2017.

Ils sont en bon état d'entretien et sont occupés par une ASBL luxembourgeoise en charge du bien-être de personnes handicapées.

Il pourrait éventuellement être envisagé à terme, que ceux-ci soient vendus si une occasion favorable se présentait.

D. 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 effectué et avalisé 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. Ce projet reste d'actualité
- Le site du « Père Lejeune » à Chênée 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. Toutefois, le Comité d'audit a analysé la situation et a estimé ne pas devoir adapter l'estimation historique dans les comptes, en considérant que celle-ci reste prudente.

Les estimations des 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 50 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€).

Le terrain de 5.402 m² acquis en 2017 à Berloz-Rosoux n'est pas compris dans les estimations. Son prix d'achat est de 300 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	47.744 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)	54.314 m ²
Berloz	Rosoux-Crenwick	5.402 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)	2.684 m ²

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

Société Foxhalle		
Commune	Situation	Aire
Liège-Chaufontaine	Chênée-Vaux	18.816 m ²

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 2017, hormis lors de l'octroi du prêt consenti par la société des Charbonnages de Gosson-Kessales, dont certains liquidateurs sont par ailleurs administrateurs de Neufcour. Ce prêt a été consenti, dans le respect des dispositions légales, à des conditions normales de marché. Le conseil veille à limiter les hypothèses de conflit d'intérêt et applique les procédures utiles, au besoin.

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 2017.

10. Evénements postérieurs à la clôture

- Monsieur Noël Dessard ayant remis sa démission en tant qu'administrateur, le conseil a coopté Monsieur Didier Gevers, ingénieur, pour le remplacer jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.
- Les travaux de démolition du bâtiment du « Père Lejeune » à Chênée-Liège ont été exécutés en janvier 2018.
- Les travaux de construction des 9 maisons à Berloz-Rosoux ont débuté en mars 2018.
- La demande de permis de voirie de l'éco-quartier du site de Wérister à Romsée est à l'examen à la Commune de Fléron.

11. Perspectives

En 2018, le groupe Neufcour compte vendre :

- 3 terrains à Herve-Xhendelesse
- 1 maison à Berloz-Rosoux.

Le rapport de gestion et la déclaration de gouvernance d'entreprise ont été établis par le Conseil d'administration le 17 avril 2018.

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



Berloz/Rosoux : images 3D des 9 maisons à construire au centre du village (images non contractuelles)

Rapport sur les états financiers consolidés



Berloz/Rosoux : implantation des 9 maisons à construire

1. ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

<i>En '000 d'euros</i>	<i>Annexes</i>	31.12.2017	31.12.2016
Produits des activités ordinaires	<i>1.1</i>	756	1.102
Produits des ventes de biens		417	743
Produits de location		282	273
Subsides d'exploitation		0	0
Autres produits des activités ordinaires		57	86
Charges opérationnelles	<i>1.2</i>	-934	-1.043
Achats biens et services	<i>1.2.1</i>	-561	-661
Charges de personnel	<i>1.2.2</i>	-136	-165
Dotations d'amortissements	<i>1.2.3</i>	-117	-108
Dotation, reprise de pertes de valeurs	<i>1.2.3</i>	-6	-6
Dotation, reprise et utilisation de provisions	<i>1.2.3</i>	0	0
Autres charges opérationnelles	<i>1.2.3</i>	-114	-103
Résultat opérationnel courant		-178	59
Résultat sur cession d'actifs non courants		317	7
Résultat opérationnel non courant	<i>1.3</i>	317	7
Résultat opérationnel		139	66
Produits financiers		0	0
Charges financières		-24	-18
Résultat financier	<i>1.4</i>	-24	-18
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	<i>1.5</i>	-45	-17
Autres produits non-opérationnels	<i>1.6</i>	5	1
Autres charges non-opérationnelles		0	0
Résultat avant impôts (EBT)		74	32
Impôts	<i>1.7</i>	-115	-100
RESULTAT NET		-41	-68
<i>Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net :</i>			
- Profit découlant de la réévaluation des biens immobiliers		-9	-70
- 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
<i>Éléments qui pourront ultérieurement être reclassés en résultat net :</i>			
- 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
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE L'EXERCICE		-50	-138
Part des intérêts minoritaires		81	-21
Part du groupe Neufcour		-130	-117

RESULTAT PAR ACTION (en nombre d'actions et en euros)	<i>Annexes</i>	31.12.2017	31.12.2016
Nombre d'actions émises		366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	1.8	363.250*	363.250*
Résultat opérationnel courant		-0,49	0,16
Résultat net par action de base et dilué		-0,11	-0,19
Résultat global par action de base et dilué		-0,14	-0,38

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



Fléron/Romsée : travaux d'assainissement du site de Wérister

2. ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

En '000 d'euros

ACTIF	Annexes	31.12.2017	31.12.2016
Actifs Non Courants			
Immobilisations corporelles	2.1	26	34
Immeubles de placement	2.2	3.279	3.115
Immobilisations incorporelles	2.3	0	0
Participations mises en équivalence	2.4	354	400
Actifs d'impôts différés	2.5	980	1.094
Autres immobilisations financières	2.6	18	17
Total Actifs Non Courants		4.657	4.660
Actifs Courants			
Stocks	2.7	2.189	1.884
Autres actifs financiers courants		0	0
Actif d'impôt exigible		1	41
Clients et autres débiteurs courants	2.8	66	47
Trésorerie et équivalents	2.9	680	586
Autres actifs courants	2.10	6	7
Total Actifs Courants		2.942	2.565
TOTAL ACTIF		7.599	7.225
PASSIF			
Capitaux Propres			
Capital	2.11	4.510	4.510
Primes d'émission		133	133
Réserves consolidées	2.12	-3	127
Réserves pour actions propres	2.12	-46	-46
Capitaux propres du groupe		4.594	4.724
Intérêts minoritaires		-59	-140
Total Fonds Propres		4.535	4.584
Passifs Non Courants			
Dettes financières long terme		100	180
Provisions non courantes	2.13	1.671	1.671
Autres créditeurs non courants (Avance récupérable Région Wallonne)		50	50
Total Passifs Non Courants		1.821	1.901
Passifs Courants			
Emprunts portant intérêts	2.14	380	380
Impôts exigibles	2.15	37	42
Fournisseurs et autres créditeurs courants	2.16	196	185
Autres passifs courants	2.17	630	133
Total Passifs Courants		1.243	740
TOTAL PASSIF		7.599	7.225

3. ETAT CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

En '000 d'euros

	Annexes	2017	2016
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat du groupe		-122	-47
Résultat des tiers (Pertes)		0	-21
Résultat des tiers (Bénéfices)		81	0
Résultat des sociétés MEE (Pertes)		45	16
Résultat des sociétés MEE (Bénéfices)		0	0
Dividendes de sociétés MEE		0	0
Amortissements (Dotations)	1.2.3	117	108
Amortissements (Reprises)	1.2.3	0	0
Réductions de valeur (Dotations)	1.2.3	7	6
Réductions de valeur (Reprises)	1.2.3	0	0
Provisions (Dotations)	1.2.3	0	0
Provisions (Reprises)	1.2.3	0	-22
Plus-values sur cessions d'actifs	1.3	-317	-7
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	114	71
Marge brute d'autofinancement		-75	104
VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS			
Variation des créances à + 1 an		0	0
Variation des stocks	2.7	-303	94
Variation des créances à - 1 an	2.8	21	779
Variation des comptes de régul. (actif)	2.10	1	-2
Total des variations d'actifs circulants		-281	871
VARIATION DES POSTES DU PASSIF COURT TERME			
Variation des dettes à + 1 an échéant dans l'année		0	-80
Variation des dettes établissements de crédit		0	0
Variation des dettes commerciales	2.16	52	-481
Variation des dettes fiscales et sociales	2.16	-45	80
Variation des dettes « Avances reçues »	2.16	0	0
Variation des dettes découlant de l'affectation		0	0
Variation des autres dettes	2.17	-3	-10
Variation des comptes de régul. (passif)	2.17	0	-1
Total des variation des dettes court terme		4	-492
Variation du besoin en fonds de roulement		-277	379
Trésorerie d'exploitation		-352	483

OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations incorporelles	2.1	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	2.1	-326	-164
Acquisition d'immobilisations financières		0	0
Nouveaux prêts accordés		-1	0
Total des investissements		-327	-164
Cessions d'immobilisations incorporelles		0	0
Cessions d'immobilisations corporelles	2.2	353	10
Cessions d'immobilisations financières	2.6	0	0
Remboursements de prêts		0	0
Total des désinvestissements		353	10
Trésorerie d'investissement (+/-)		26	-154
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital des filiales		0	0
Souscription par le Groupe		0	0
Diminution de capital		0	0
Variation des emprunts	2.18	-80	-150
Variation des dettes financières	2.18	500	0
Nouveaux subsides		0	0
Dividendes versés par la société mère	2.18	0	0
Dividendes versés aux tiers	2.18	0	-1
Trésorerie de financement		420	-151
VARIATION DE TRESORERIE	2.9	94	178
CONTROLE			
Solde d'ouverture (a)		586	408
Solde de clôture (b)		680	586
Variation de trésorerie = (b) - (a)		94	178



Fléron/Romsée : mares de substitution créées pour la préservation des crapauds calamites

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 31/12/2015	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

<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 31/12/2016	4.510	133	127	-46	4.724	-140	4.584
Dividendes							
Résultat de l'exercice			-130		-130	81	-49
Profits (pertes) non comptabilisé(e)s en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs							
Autre augmentation (diminution)							
Solde au 31/12/2017	4.510	133	-3	-46	4.594	-59	4.535

Sculpture sauvegardée lors de la réhabilitation des halls de Romsée



Notes aux comptes consolidés



Liège/Chênée : bâtiments du « Père Lejeune » avant la démolition des anciens halls

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 2017 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 17 avril 2018.

Pour l'établissement de ses états financiers consolidés au 31 décembre 2017, 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 2017, à savoir :

- Améliorations annuelles des normes IFRS, cycle 2014-2016 entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et publiées par l'IASB le 7 février 2018. Ces améliorations concernent la norme IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités.
- Amendements à la norme IAS 7 – Etat des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir publiés par l'IASB le 6 novembre 2017. Ces amendements portent sur la présentation des variations des actifs et passifs provenant des activités de financements.
- Amendements à la norme IAS 12 – Impôts sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé pour des pertes non réalisées publiés par l'IASB le 6 novembre 2017. Ces amendements précisent les principes de comptabilisation des actifs d'impôt différé.

L'adoption de ces nouvelles normes, amendements et interprétations dont l'application est devenue obligatoire pour le Groupe au 1^{er} janvier 2017, n'a pas eu d'effet sur les états financiers consolidés du Groupe. En application des amendements à la norme IAS 7, le Groupe a fourni dans les notes les informations complémentaires.

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 2017, à savoir :

- Norme IFRS 9 – Instruments financiers et les amendements liés qui restructurent le traitement des instruments financiers en remplacement de la norme IAS 39 – Instruments financiers. Cette norme ne devrait pas avoir d’impact sur les états financiers consolidés. Son entrée en vigueur est fixée au 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 clarifications associées. L’impact potentiel de cette norme devrait être limité. Son entrée en vigueur est fixée au 1^{er} janvier 2018.
- 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. Cette norme ne devrait pas avoir d’impact sur les états financiers consolidés. Son entrée en vigueur est fixée au 1^{er} janvier 2019.
- Amendements à la norme IFRS 4 – Contrats d’assurance – Application de la norme IFRS 9 Instruments financiers avec la norme IFRS 4 publiés par l’IASB le 3 novembre 2017. Ces amendements ne devraient pas avoir d’impact sur les états financiers consolidés. Son entrée en vigueur est fixée au 1^{er} janvier 2018.

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

- 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 ont été adoptés le 26 février 2018 au niveau européen et leur entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2018.
- Amendements à la norme IAS 40 – Immeubles de placement – Transferts d’immeubles de placement. Ces amendements ont été adoptés le 14 mars 2018 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 a été adoptée le 28 mars 2018 au niveau européen. Son entrée en vigueur est prévue pour le 1^{er} janvier 2018.
- Améliorations annuelles des normes IFRS, cycle 2014-2016 publiées par l’IASB le 7 février 2018. Ces améliorations concernent les normes IFRS 1 – Première application des IFRS et IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des coentreprises. Son entrée en vigueur est fixée au 1^{er} janvier 2018.
- Interprétation IFRIC 23 – Incertitude sur les traitements de l’impôt sur les revenus. Cette interprétation n’a pas encore été adoptée au niveau européen. Son entrée en vigueur est prévue pour le 1^{er} janvier 2019.
- Norme IFRS 17 – Contrats d’assurance. Cette norme n’a pas encore été adoptée au niveau européen. Son entrée en vigueur est prévue pour le 1^{er} janvier 2021.
- Amendements à la norme IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des coentreprises – Intérêts à long terme dans les entreprises associées et coentreprises. Ces amendements n’ont pas encore été adoptés au niveau européen et leur entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2019.
- Améliorations annuelles des normes IFRS, cycle 2015-2017 qui n’ont pas encore été adoptées au niveau européen et dont l’entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2019.

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.

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 2017, 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

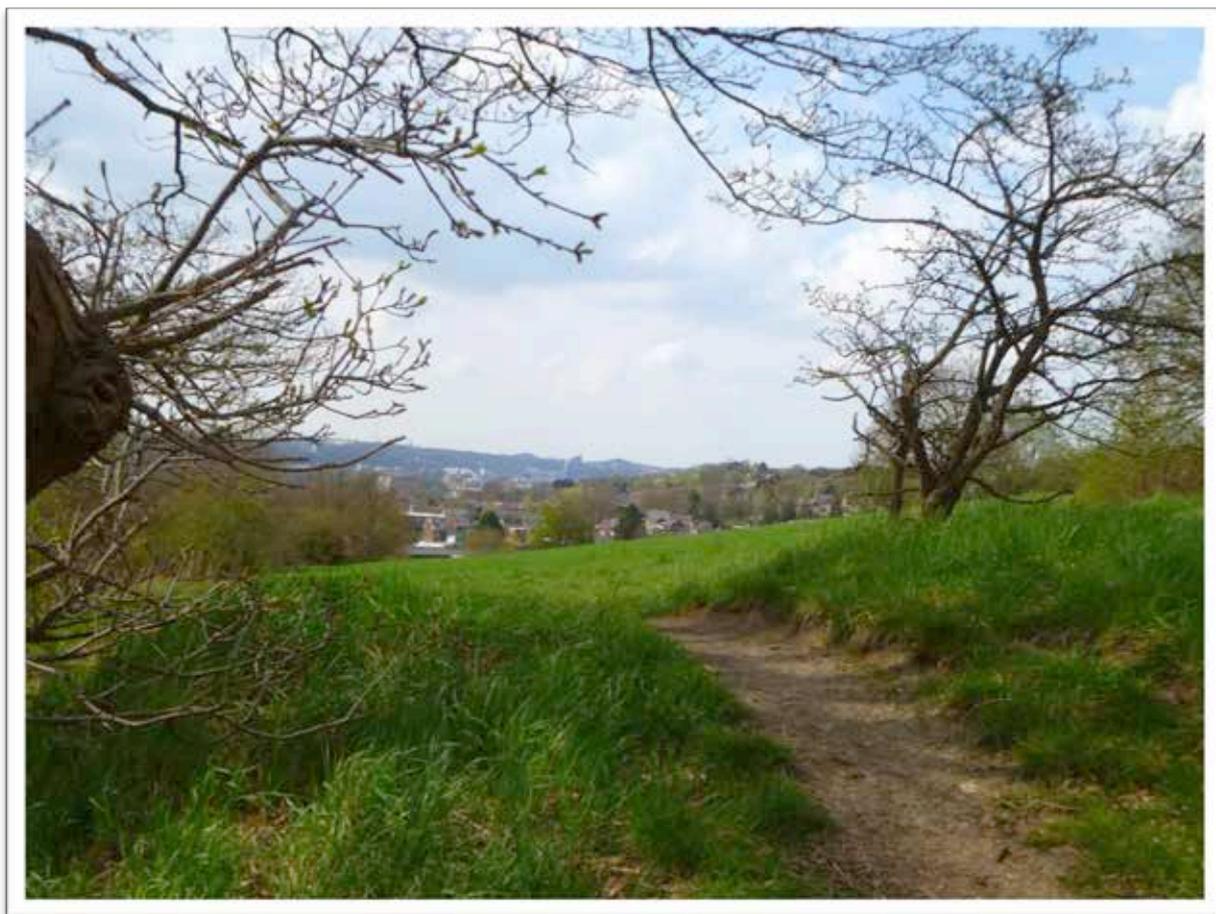
Le groupe calcule le résultat de base par action sur base du nombre d'actions en circulation à la fin de l'exercice.



Liège/Chênée : démolition des anciens bâtiments du « Père Lejeune »



Annexes aux états financiers consolidés



Liège/Chênée : vue des terrains des Haïsses

1. Etat du résultat global

1.1. Produits des activités ordinaires

En '000 d'euros	31.12.2017	31.12.2016
Ventes de biens	417	743
Ventes de terrains	189	439
Ventes de constructions/infrastructures	221	298
Autres ventes (grains)	7	6
Produits locatifs des immeubles	282	273
Subsides sur activité agricole	0	0
Autres produits des activités ordinaires	57	86
Produits des activités ordinaires	756	1.102

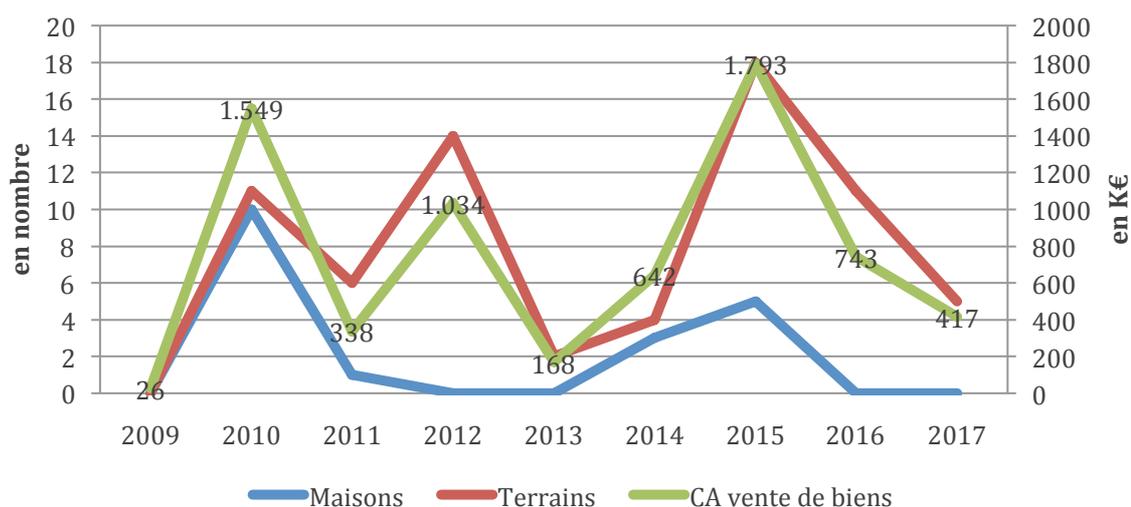
Le groupe a vendu 5 terrains en 2017 à Herve-Xhendelesse. En 2016, il avait vendu 10 terrains sur le même site ainsi qu'un terrain à Beyne-Heusay.

Les produits des locations sont en hausse de 3,3 %.

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.

La vente d'un appartement à Diekirch n'est pas comprise dans la rubrique « produit des activités ordinaires ». Il faut se référer à la rubrique « résultat sur cession d'actifs non courants » pour en trouver le produit (317 K€).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Maisons/appartements	0	10	1	0	0	3	5	0	0
Terrains	0	11	6	14	2	4	18	11	5
C .A. vente de biens	26	1.549	338	1.034	168	642	1.793	743	417



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	234	-	-
dont			
Site du Père Lejeune	15	-	-
Site de Wérister	219	611	141

Répartition : 12 sociétés et 37 particuliers.

Le montant repris dans la colonne « à plus de 5 ans », qui est actuellement de 141 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 2017.

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.



Fléron/Romsée : démolition et réhabilitation des anciens bâtiments industriels du bloc 2



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.

La charge de CODM (Chief Operating Decision Maker), est prise par le CEO (Chief Executive Officer).

1.2. Charges opérationnelles

1.2.1. Achat de biens et services

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Achats pour les immeubles pris en charges car vendus durant l'exercice	254	368
Frais généraux, dont :	307	294
- entretien, gaz, eau, ...	68	71
- assurances	19	19
- comptabilité	64	67
- honoraires	25	20
- administrateurs	83	79
- frais de bureau, GSM, ...	36	38
- commissions s/ventes	12	-
	561	661
Frais engagés pour les immeubles mais enregistrés en stocks	589	212
Frais dus à la cotation de la société		
Frais de comptabilité et de consolidation	46	49
Frais de contrôle légal des comptes	15	15
Coût de la cotation	22	22
	83	86

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

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 136 K€ en 2017, contre 165 K€ en 2016. Les commissions sur ventes sont en diminution.

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	-9	-7	-	-16
Amortissements et pertes de valeur s/immeubles de placement	-108	-	-	-108
Taxes (prime, préc. immob, TVA ...)	-	-	-114	-114
	-117	-7	-114	-238

En 2016, les charges opérationnelles s'élevaient à 216 K€.

1.3. Résultat opérationnel non courant

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Résultats sur cession d'actifs non courants	317	7
Autres résultats non opérationnels	317	7

En 2016, il s'agit du résultat de la vente d'un véhicule et en 2017, du résultat de la vente d'un appartement à Diekirch.

1.4. Résultat financier

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
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	-20	-16
Autres charges financières	-4	-3
Charges financières	-24	-19

L'augmentation des charges est due aux emprunts long terme, straight loan et aux Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation.

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 2017, 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>	31.12.2017	31.12.2016
Part du résultat		
Ventes	2	2
Résultat net	-45	-17

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

Comme en 2016, l'activité reste faible. 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>	31.12.2017	31.12.2016
Autres produits non-opérationnels	5 ^(*)	1 ^(*)

(*) Il s'agit du remboursement d'un décompte de charges pour Wérimmo facturé sur l'année précédente.

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>	31.12.2017	31.12.2016
Impôt exigible		
Charge d'impôts exigibles	-	-28
Produit d'impôts	-	-
Ajustement au titre d'impôt exigible des exercices antérieurs	-	-
Impôt différé	-115	-72
Impôts comptabilisés au compte de résultat consolidé	-115	-100

Le poste Impôts différés se détaille ainsi :

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2017		31.12.2016
Neufcour : impôts différés	-120	Neufcour : impôts différés	-72
Bouille : impôts différés	5	Bouille : impôts différés	-27
Wérimmo : impôts différés	-	Wérimmo : impôts différés	-1
	-115		-100

Charge d'impôts à considérer	-115	-100
Taux d'impôt théorique applicable	29,58 %	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>	31.12.2017	31.12.2016
Rapprochement entre le taux d'impôt effectif et le taux d'impôt théorique applicable		
Résultat avant impôts	417	1.044
Charge d'impôts réelle sur base du taux d'impôt effectif	0	28
Taux d'impôt effectif	0	2,68 %
Éléments de réconciliation pour l'impôt théorique nominal		
Résultat		
Résultat consolidé avant impôts (EBT)	74	32
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	+45	+17
Neutralisation du résultat des sociétés du groupe présentant une perte fiscale dans les comptes sociaux (résultat intragroupe éliminé)	+101	+66
Neutralisation des résultats liés à la consolidation et aux référentiels IFRS	+297	+996
Impact fiscal des frais non déductibles	+7	+5
Impact fiscal des produits et plus-values non taxables	-285	-951
Déduction des intérêts notionnels	0	-33
Pertes récupérables	-239	-51
Résultat à considérer	0	81
Charge d'impôts		
Charge d'impôts comptabilisée au compte de résultat consolidé	115	100
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	31.12.2017	31.12.2016
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	-50	-138
2.2. Résultat global dilué distribuable aux actionnaires ordinaires	0	0
2.3. Résultat global par action	-0,14 €	-0,38 €

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 2016	164	41	205
- Acquisitions	-	-	-
- Cessions et désaffectations	-	-	-
Au 31 décembre 2017	164	41	205
Amortissements cumulés			
Au 31 décembre 2016	-164	-7	-171
- Dotations	-	-8	-7
- Cessions et désaffectations	-	-	-
Au 31 décembre 2017	-164	-15	-179
Valeur comptable nette au 31 décembre 2017	0	26	26

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 2016	1.792	5.831	7.623
- Acquisitions	-	+316	+316
- Cessions et transferts vers les stocks	-11	-226	-237
- Autre variation	-	-	-
Au 31 décembre 2017	1.781	5.921	7.702
Amortissements cumulés			
Au 31 décembre 2016	-	-4.508	-4.508
- Dotations	-	-81	-81
- Cessions et transferts vers les stocks	-	+166	+166
Au 31 décembre 2017	-	-4.423	-4.423
Valeur comptable nette au 31 décembre 2017	1.781	1.498	3.279

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		5.873	2.057
	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		73	73
	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	-	7.022	3.206
	Diekirch – appartements					1.321	680	73
	Total Groupe Neufcour		6.967	6.257	8.751	1.321	7.702	3.279

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.

Le terrain de 5.400 m² acquis en 2017 à Berloz-Rosoux n'est pas compris dans l'estimation. Son prix d'achat est de 300 K€.

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 2017, 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	31.12.2017	31.12.2016
Part du bilan		
Actifs courants	1.788	1.876
Actifs non-courants	41	41
Passifs courants	-323	-333
Passifs non-courants	-1.152	-1.185
Actifs nets	354	399

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

En '000 d'euros	31.12.2017	31.12.2016
Valeur au 1^{er} janvier	399	416
- Vendues en cours d'année	-	-
- Acquisées en cours d'année	-	-
- Résultat	-45	-17
Valeur au 31 décembre	354	399

2.5. Impôts différés au bilan

Valorisation de la perte fiscale

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Neufcour	974	1.094
Bouille	5	0
Total	979	1.094

2.6. Autres immobilisations financières

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
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	17 ^(*)	16 ^(*)
Total	18	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>	31.12.2017	31.12.2016
Stocks, montant net (du bilan)	2.189	1.884
1. Valeurs brutes comptables	2.189	1.884
1.4. Travaux en cours (travaux d'études et développements)	2.170	1.856
1.5. Produits finis (parcelles avec permis)	19	28
2. Amortissements et autres réductions de valeur (-)	0	0

Evolution du stock

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Piedroux-Haïsses /Chênée	1.241	1.183
Romsée (Bureaux-paire-halls)	370	286
Homvent/Beyne-Heusay	96	73
Xhawirs/Herve	129	340
Berloz-Rosoux	344	-
Divers	9	2
Total	2.189	1.884

2.8. Clients et autres débiteurs courants

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Clients, autres débiteurs courants et autres actifs courants		
Clients bruts	53	45
Cumul des corrections de valeur	0	0
Clients nets	53	45
Autres débiteurs courants (TVA, retenue s/vente, ...)	13	2
Clients et autres débiteurs courants	66	47

2.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Trésorerie et équivalent		
Placements, dépôts à terme	-	-
Soldes bancaires	673	579
Caisse	6	7
Total	679	586

2.10. Autres actifs courants

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Autres actifs courants	6	7

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>	31.12.2017	31.12.2016
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>	31.12.2017	31.12.2016
Réserves consolidées		
Réserve légale	541	541
Réserves immunisées (*)	76	76
Réserves disponibles	-621	-490
Réserves de réévaluation		-
Réserves pour actions propres	-46	-46
Réserves	-50	81

(*) vente terrain + quotité monétaire

2.13. Provisions non courantes

Provision pour dépollution	
Au 1^{er} janvier 2017	1.671
Dotations de l'exercice	0
Utilisations	
Reprises	
Au 31 décembre 2017	1.671

La législation environnementale wallonne 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.

L'entrée en vigueur du nouveau décret le 01/01/2019 n'aura pas d'impact sur le montant de la provision car le dossier d'assainissement du site de Wérister est en cours d'instruction selon les dispositions antérieures (PA 92 bis).

2.14. Emprunts portant intérêts

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Emprunts	380	380
	-	-
Total	380	380

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 100 K€.

2.15. Impôts exigibles comptabilisés au passif

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Impôts exigibles		
Charge fiscale estimée de l'exercice	28	28
Charges fiscales à payer pour l'exercice précédent	0	0
TVA à payer	9	14
Total	37	42

2.16. Fournisseurs, autres crédateurs courants

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Fournisseurs et autres crédateurs courants		
Fournisseurs	179	127
TVA à payer	0	0
Dette salariale et sociale	17	58
Avances reçues	0	0
Autres crédateurs courants	0	0
Total	196	185

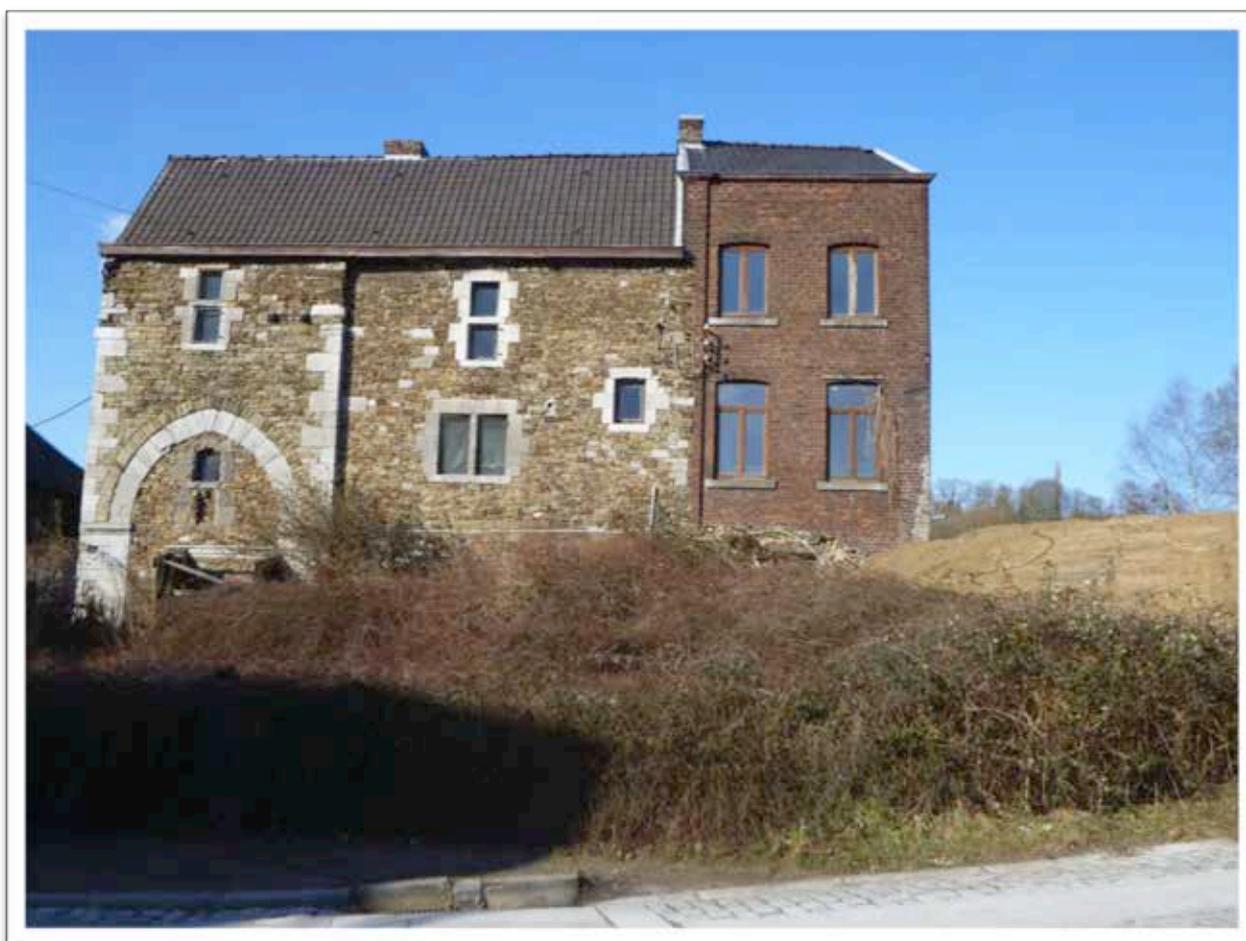
2.17 Autres passifs courants

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Autres passifs courants		
Eléments financiers	615	115
Dividendes	47	47
Capital à rembourser	68	68
Dettes financières	500	0
Eléments non financiers	15	18
Cautions reçues	15	18
Comptes de régularisation	0	0
Total	630	133

2.18 Variation de l'endettement relatif aux opérations de financement

Le tableau suivant vise à améliorer les informations relatives à la variation de l'endettement relatif aux opérations de financement.

<i>En '000 d'euros</i>	Actifs financiers non courants et courants	Autres passifs financiers non courants et courants	Dettes financières non courantes et courantes	Passifs nets
Au 31 décembre 2016	0	115	560	675
Changement issu des flux de trésorerie des activités de financement				
Remboursement emprunt financier	-	-	-80	-80
Nouvel emprunt financier	-	500	-	500
Changement sans contrepartie de trésorerie	-	-	-	-
Variation de juste valeur sur actifs/passifs financiers non courants prise en résultat (+/-)	-	-	-	-
Au 31 décembre 2017	0	615	480	1.095



Liège/Chênée : site du « Père Lejeune » après démolition des anciens halls

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 2017	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	405	16	1.403	-	8	-
Dividendes reçus de Bouille SA	300	-	-	-	-	-
Emoluments reçus de Bouille SA	4	-	-	-	-	-
Location de bureau à Bouille SA	7	-	-	-	-	-
Refacturation frais de Bouille SA	48	-	-	-	-	-
Créance envers Bouille SA	-	-	503	-	-	-
Intérêts s/avance faite à Wérimmo Luxembourg SA	46	-	-	3 %	-	-
Créance Wérimmo Luxembourg SA	-	-	893 (*)	3 %	-	-
Perte s/donation de terrains à Foxhalle Sprl	-	9	-	-	-	-
Créance envers Foxhalle Sprl	-	-	7	-	-	-
Refacturation frais de Foxhalle Sprl	-	7	-	-	-	-
Dettes envers Foxhalle Sprl	-	-	-	-	8	3%
ENTREPRISES MISES EN EQUIV.	5	6	-	-	500	-
Charbonnages de Gosson-Kessaes SA (en liquidation)	5	-	-	-	-	-
Dettes envers les Charbonnages de Gosson-Kessaes SA (en liquidation)	-	-	-	-	500	2,839 %
Intérêts s/avance reçue de Charbonnages de Gosson-Kessaes SA (en liquidation)	-	6	-	-	-	2,839 %
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 ;
- Mme Vinciane Laplanche, administrateur non exécutif et non 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 2017.

COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR SA

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de votre société (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes consolidés ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires de communication incombant au commissaire. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 19 juin 2017, conformément à la proposition de l'organe de gestion émis sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de la société anonyme Compagnie Financière de Neufcour pour la première fois lors de la clôture des comptes au 31 décembre 2017.

RAPPORT SUR L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe, comprenant l'état de la situation financière consolidé au 31 décembre 2017, l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des notes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à € (000) 7.599 et dont l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par une perte de l'exercice de € (000) 50.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidée du Groupe au 31 décembre 2017, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

AUDIT | TAX | CONSULTING

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

RSM Réviseurs d'entreprises - Bedrijfsrevisoren Scr¹ - réviseurs d'entreprises - Siège social : chaussée de Waterloo 1151 - B 1180 Bruxelles
interaudit@rsmbelgium.be - TVA BE 0429.471.656 - RPM Bruxelles - ¹ Société civile à forme commerciale

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

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Points clés de l'audit

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

Conformément la directive européenne 2014/56/UE relative à la réforme de l'audit, la norme ISA 701 portant sur la justification de nos appréciations est entrée en vigueur.

En application de cette norme, nous estimons que, parmi les thèmes faisant l'objet d'estimations significatives et susceptibles d'une justification de nos appréciations, figurent les estimations liées à (i) l'évaluation des actifs immobilisés et (ii) des provisions pour dépollution ainsi qu'au (iii) recouvrement des coûts liés aux projets de construction portés à l'actif sous la rubrique « Stock ».

TEST DE DEPRECIATION DES ACTIFS IMMOBILISES

Risque identifié : La valeur des actifs immobilisés corporels et, plus particulièrement la valeur des terrains détenus, font l'objet, au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe des indices de perte de valeur, de tests de dépréciation.

Ces tests sont réalisés au travers d'une comparaison de la valeur comptable réévaluée de terrains à une valeur de marché attendue en cas de vente des terrains à un acteur industriel.

Notre réponse : Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ces tests et contrôlé la cohérence des hypothèses retenues. Nous avons par ailleurs contrôlé que la note 2.2.2. de l'annexe aux comptes consolidés donne une information appropriée.

TEST DE VALORISATION DES ENGAGEMENTS DE DEPOLLUTION

Risque identifié : La société constitue des provisions pour couvrir son obligation de dépollution. Elle pratique à chaque fois qu'il existe des indices d'accroissement des coûts du traitement de dépollution un test de valorisation des engagements en termes de dépollution.

Ces tests consistent en la mise à jour des résultats d'une étude scientifique et, en la conversion de ces résultats en obligations financières de dépollution.

Notre réponse : Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ces tests et contrôlé la cohérence des hypothèses retenues. Nous avons par ailleurs contrôlé que la note 2.2.2. et 2.13 de l'annexe aux comptes consolidés donne une information appropriée.

TEST DE DEPRECIATION PORTANT SUR LES COÛTS PORTES A L'ACTIF SOUS LA RUBRIQUE « STOCK »

Risque identifié : Les coûts liés aux projets de développement immobiliers encourus de réalisation sont portés à l'actif sous la rubrique « Stock » et font l'objet de tests de dépréciation, au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe des indices de perte de valeur sur les projets à terminaison.

Ces tests sont réalisés par comparaison des coûts encourus avec les coûts et revenus budgétés.

Notre réponse : Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ces tests et contrôlé la cohérence des hypothèses retenues. Nous avons par ailleurs contrôlé que la note 2.7 de l'annexe aux comptes consolidés donne une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables 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.

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

- ▶ Nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ Nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe ;

- ▶ Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies les concernant par cette dernière ;
- ▶ Nous concluons quant au caractère approprié de l'application par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le Groupe à cesser son exploitation ;
- ▶ Nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- ▶ Nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du Groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

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

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

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

RAPPORT SUR LES AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES DE COMMUNICATION INCOMBANT AU COMMISSAIRE DE COMMUNICATION

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés et aux autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés.

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

Nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, à savoir :

- ▶ Chiffres clés au 31 décembre
- ▶ Synthèse des faits marquants de l'exercice
- ▶ Informations boursières
- ▶ Rapport sur les états financiers consolidés
- ▶ Notes aux comptes consolidés
- ▶ Annexes aux états financiers consolidés

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

Mentions relatives à l'indépendance

- ▶ Nous n'avons pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

Autre mention

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Zaventem, 27 avril 2018

RSM RÉVISEURS D'ENTREPRISES - BEDRIJFSREVISOREN SCRL
COMMISSAIRE
REPRÉSENTÉE PAR



BERNARD DE GRAND RY
ASSOCIÉ



JEAN-FRANÇOIS NOBELS
ASSOCIÉ

Comptes sociaux abrégés au 31/12/2017

selon les normes comptables belges



Fléron/Romsée : travaux de drainage du confinement sur le site de Wérister

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.

En euros

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
Frais d'établissement	6.1	20	.....	.....
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	5.464.272,43	5.510.207,15
Immobilisations incorporelles	6.2	21	.....	.....
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	2.540.751,77	2.322.925,60
Terrains et constructions		22	2.514.303,26	2.288.908,32
Installations, machines et outillage		23	.....	.....
Mobilier et matériel roulant		24	26.448,51	34.017,28
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	2.923.520,66	3.187.281,55
Entreprises liées	6.15	280/1	2.815.306,52	3.079.567,41
Participations		280	1.922.001,52	1.902.021,52
Créances		281	893.305,00	1.177.545,89
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3	90.497,25	90.497,25
Participations		282	90.497,25	90.497,25
Créances		283	.....	.....
Autres immobilisations financières		284/8	17.716,89	17.216,89
Actions et parts		284	1.116,89	1.116,89
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	16.600,00	16.100,00

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	2.890.363,78	2.208.710,08
Créances à plus d'un an		29	.....	.....
Créances commerciales		290	.....	.....
Autres créances		291	.....	.....
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	1.855.585,31	1.537.368,12
Stocks		30/36	1.855.585,31	1.537.368,12
Approvisionnements		30/31	.....	.....
En-cours de fabrication		32	.....	.....
Produits finis		33	.....	.....
Marchandises		34	.....	.....
Immeubles destinés à la vente		35	1.855.585,31	1.537.368,12
Acomptes versés		36	.....	.....
Commandes en cours d'exécution		37	.....	.....
Créances à un an au plus		40/41	575.468,73	631.643,27
Créances commerciales		40	64.906,83	41.200,51
Autres créances		41	510.561,90	590.442,76
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Actions propres		50	.....	.....
Autres placements		51/53	.....	.....
Valeurs disponibles		54/58	453.860,32	33.398,33
Comptes de régularisation	6.6	490/1	5.449,42	6.300,36
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	8.354.636,21	7.718.917,23

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	5.343.006,71	5.147.185,27
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	1.056.692,49	1.065.332,53
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	-974.605,00	-1.179.066,48
Subsides en capital		15	.....	.....
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19	.....	.....
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	1.671.129,91	1.671.129,91
Provisions pour risques et charges		160/5	1.671.129,91	1.671.129,91
Pensions et obligations similaires		160	.....	.....
Charges fiscales		161	.....	.....
Grosses réparations et gros entretien		162	.....	.....
Obligations environnementales		163	1.671.129,91	1.671.129,91
Autres risques et charges	6.8	164/5	.....	.....
Impôts différés		168	.....	.....

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	1.340.499,59	900.602,05
Dettes à plus d'un an	6.9	17	149.578,55	229.578,59
Dettes financières		170/4	99.999,85	179.999,89
Emprunts subordonnés		170	.....	.....
Emprunts obligataires non subordonnés		171	.....	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	.....	.....
Etablissements de crédit		173	99.999,85	179.999,89
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	1.189.946,04	670.048,46
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	80.000,04	80.000,04
Dettes financières		43	300.000,00	300.000,00
Etablissements de crédit		430/8	300.000,00	300.000,00
Autres emprunts		439	.....	.....
Dettes commerciales		44	162.251,33	105.872,71
Fournisseurs		440/4	162.251,33	105.872,71
Effets à payer		441	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	18.870,38	61.834,30
Impôts		450/3	6.643,89	28.831,60
Rémunérations et charges sociales		454/9	12.226,49	33.002,70
Autres dettes		47/48	628.824,29	122.341,41
Comptes de régularisation	6.9	492/3	975,00	975,00
TOTAL DU PASSIF		10/49	8.354.636,21	7.718.917,23

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	566.842,64	746.994,08
Chiffre d'affaires	6.10	70	226.183,00	313.532,00
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)(+)/(-)		71	.....	.....
Production immobilisée		72	.....	.....
Autres produits d'exploitation	6.10	74	340.659,64	433.462,08
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	.....	.....
Coût des ventes et des prestations		60/66A	685.659,89	757.218,16
Approvisionnements et marchandises		60	188.214,38	243.746,44
Achats		600/8	506.431,57	167.879,60
Stocks: réduction (augmentation)(+)/(-)		609	-318.217,19	75.866,84
Services et biens divers		61	236.603,66	257.678,18
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	6.10	62	93.643,76	127.057,76
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	89.368,55	71.604,54
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	77.829,54	79.269,24
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
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	-118.817,25	-10.224,08

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	345.599,21	1.050.076,89
Produits financiers récurrents		75	345.599,21	1.050.076,89
Produits des immobilisations financières		750	345.597,86	1.049.971,72
Produits des actifs circulants		751	.....	.....
Autres produits financiers	6.11	752/9	1,35	105,17
Produits financiers non récurrents	6.12	76B	.....	.....
Charges financières		65/66B	21.975,02	23.255,81
Charges financières récurrentes	6.11	65	21.975,02	23.255,81
Charges des dettes		650	20.081,59	22.333,85
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)		651	.....	.....
Autres charges financières		652/9	1.893,43	921,96
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts(+)/(-)		9903	204.806,94	1.016.597,00
Prélèvements sur les impôts différés		780	.....	.....
Transfert aux impôts différés		680	.....	.....
Impôts sur le résultat(+)/(-)	6.13	67/77	345,46	155,33
Impôts		670/3	345,46	155,33
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales ...		77	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice(+)/(-)		9904	204.461,48	1.016.441,67
Prélèvements sur les réserves immunisées		789	.....	.....
Transfert aux réserves immunisées		689	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)		9905	204.461,48	1.016.441,67

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	-974.605,00	-1.179.066,48
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	204.461,48	1.016.441,67
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	-1.179.066,48	-2.195.508,15
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)	-974.605,00	-1.179.066,48
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	SCRL RSM Réviseurs d'Entreprises, représentée par Bernard de Grand Ry et Jean-François Nobels
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

18 juin 2018	Assemblée générale ordinaire à 16 h
30 août 2018	Publication des résultats semestriels au 30 juin 2018
26 avril 2019	Publication du rapport financier annuel 2018
17 juin 2019	Assemblée générale ordinaire à 16 h