Rapport Financier Annuel

2018

Compagnie Financière de Neufcour SA

Rapport financier annuel présenté à l'assemblée générale du 17 juin 2019 - Exercice 2018

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 23
8. Prévention des conflits d'intérêts 24
9. Proposition d'approbation des comptes annuels 24
10. Evénements postérieurs à la clôture 24
11. Perspectives 24

Rapport sur les états financiers consolidés

1. Etat consolidé du résultat global 26
2. Etat consolidé de la situation financière 28
3. Etat consolidé des flux de trésorerie 29
4. Etat consolidé de variation des capitaux propres 31

Notes aux comptes consolidés

1. Identification de l'entreprise 33
2. Déclaration de conformité 33
3. Résumé des règles d'évaluation 35

Annexes aux états financiers consolidés

1. Etat du résultat global 41
2. Etat de la situation financière 48
3. Transactions 55
4. Actifs & passifs éventuels, droits et engagements 56

Déclarations des personnes responsables 56

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

En couverture : chantier d'assainissement sur le site de Wérister à Romsée

Chiffres clés

(en milliers d'EUR)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
PATRIMOINE			
Valeur comptable brute des immeubles de placement	**7.904**	**7.702**	**7.623**
Valeur comptable nette des immeubles de placement	**3.339**	**3.279**	**3.115**
ETAT DU RESULTAT GLOBAL			
Produit des activités	**616**	**756**	**1.102**
Résultat opérationnel courant	**-229**	**-178**	**59**
Résultat net	**-417**	**-41**	**-68**
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE			
Capitaux propres du groupe	**4.202**	**4.594**	**4.724**
Stock	**3.005**	**2.189**	**1.884**
Trésorerie	**249**	**680**	**586**
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	**11,57**	**12,65**	**13,01**

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 divises 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 constitué 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 terrils non urbanisables, de zones de confinement où sont entreposées des terres polluées, des zones boisées non constructibles ,…

Lettre aux actionnaires

Mesdames, Messieurs, Chers actionnaires,

2018 est une année de transition. Comme prévu, Neufcour a vendu les trois terrains qui restaient disponibles à Herve-Xhendelesse.

Grâce aux rénovations effectuées dans certains halls, la société a pu, au cours de l'année, proposer à la location d'anciens halls inoccupés depuis des années. Dès lors, les produits des locations sont en légère hausse.

Durant cette année charnière, l'activité de la société a été intense afin de mettre en valeur les sites de Wérister et de Homvent. Le résultat s'en ressent nécessairement, mais laisse présager un meilleur futur.

En effet, les neuf maisons en construction à Berloz-Rosoux devraient être mises en vente dès le mois de juillet 2019.

Neufcour a obtenu, en janvier 2019, le permis d'urbanisation du site de Wérister sur lequel étaient bâties les importantes installations du charbonnage fermé en 1969. Ce projet a nécessité un énorme travail depuis 14 années. Le site est toujours en cours d'assainissement et de dépollution. La phase d'urbanisation (construction des routes, pose des câbles, conduites de gaz, égouts, …) débutera au 2e semestre 2019. Le financement bancaire est en discussion. La garantie de celui-ci porterait sur le terrain qui sera urbanisé.

En janvier 2019, le projet d'assainissement du site du Homvent à Beyne-Heusay a été validé par la Région Wallonne à la SA Bouille.

Les trois appartements à Diekirch, appartenant à la société Wérimmo-Luxembourg, ont été mis en vente. Pour deux appartements, les compromis de vente ont d'ores et déjà été signés en janvier 2019, les actes de vente étant programmés pour mai 2019.

Ces points impliquent que dès 2019, le chiffre des produits des activités ordinaires devrait croître et, de ce fait, améliorer la rentabilité de la société.

Il reste quelques points sur lesquels le conseil d'administration est attentif :

- le projet Haïsses-Piedroux à Chênée est toujours en attente de temps meilleurs. Neufcour veut améliorer la communication à ce sujet de façon à rendre le débat public plus serein.
- Le Président–Administrateur–délégué terminera son mandat en juin 2020 et ne souhaitant pas le renouveler, il faudra pourvoir à son remplacement.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de ce rapport annuel 2018 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
Socoges SA, représentée par M. Pierre Galand	Administrateur non exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	AG 2019
Mme 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
Mme Vinciane Laplanche	Administrateur non exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	AG2021
M. Didier Gevers	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice	AG2022

Dirigeants effectifs et équipe opérationnelle

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

Contrôle légal

La SCRL RSM Réviseurs d'Entreprises dont les bureaux sont établis à 1932 Zaventem, Lozenberg 22 b2, représentée par Monsieur Bernard de Grand Ry (IRE n° A01051) et Monsieur Jean-François Nobels (IRE n° A01360), a été nommée comissaire pour une période de trois années venant à échéance lors de l'assemblée générale de 2020.

Synthèse des faits marquants de l'exercice

Ventes

- Le lotissement « les Deux Tilleuls » à Herve-Xhendelesse : les 30 lots sont vendus, dont trois en 2018.

- Lors de l'achat du terrain à Berloz-Rosoux (5.400 m^2), il est apparu que le fond du terrain n'était pas constructible. Il a été vendu à un riverain.

Projets

Cinq projets sont à l'étude (4 en 2017) :

- Le site de la paire de Wérister à Fléron-Romsée a fait l'objet de démarches nombreuses et décisives. Les travaux d'assainissement se sont poursuivis toute l'année.
  Le permis d'urbanisation a été accordé par la Région Wallonne en janvier 2019.
- Le projet d'assainissement a été accordé pour le site du Homvent à Beyne-Heusay, ce qui permet de poursuivre l'étude en vue de l'urbanisation.
- Les 9 maisons du site de Berloz-Rosoux : sont en construction. Leur mise en vente débutera en fin du 1er semestre 2019.
- Le projet des Haïsses-Piedroux à Chênée/Liège est toujours suspendu et sera relancé dès que le climat entourant sa réalisation sera plus positif.

Litiges

Une plainte pénale avec constitution de partie civile a été déposée en 2008 par la Compagnie Financière de Neufcour. A la suite du remboursement de capital en 1999, il avait été constaté un doublement partiel du coupon n° 4. L'instruction se poursuit, sachant que le délai de prescription se rapproche.

Emprunts

Quatre emprunts sont en cours au 31/12/2018 :

- un emprunt de 500 K€ contracté auprès de la société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation pour financer l'achat du terrain sur lequel Neufcour construit 9 maisons ;
- un emprunt de 597 K€ contracté auprès de la banque ING pour le financement de la construction de 9 maisons à Berloz-Rosoux ;
- un emprunt à long terme auprès de la BNP Paribas Fortis de 100 K€ pour le financement de la construction d'un hall industriel sur le site de Wérister à Romsée dont il reste 80 K€ à rembourser à court terme et 20 K€ à long terme;
- un emprunt de type straight loan auprès de la banque ING de 600 K€ qui est utilisé pour le fonctionnement de la société.

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. 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, le cas échéant en prestant ses services pour compte de tiers.

Limiter l'endettement en fonction des projets spécifiques.
Limiter les frais de gestion au regard de la taille de la société.

Informations boursières

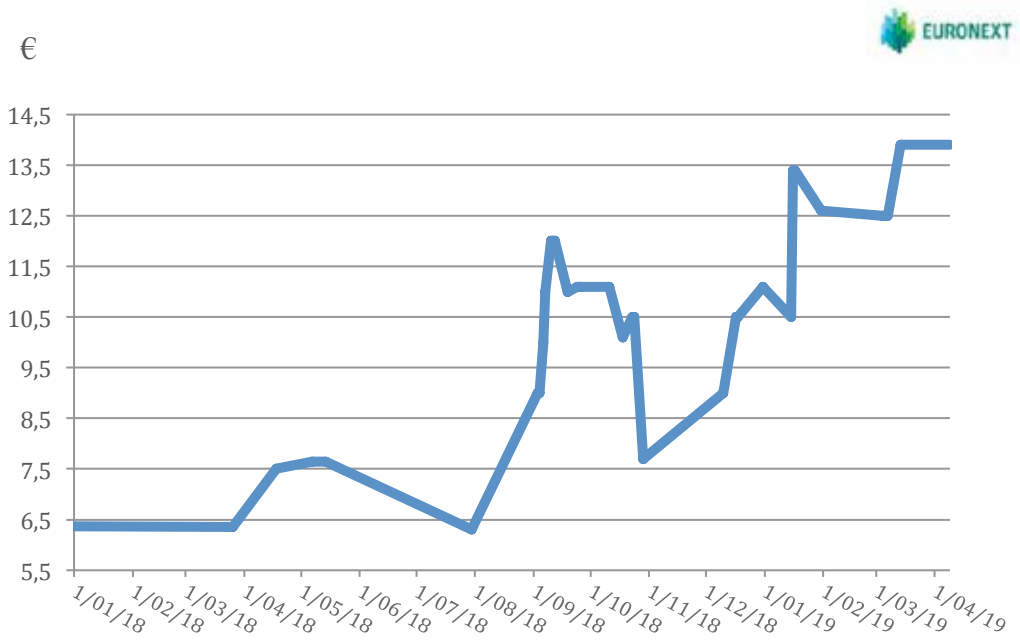
Au 31 décembre 2017, la valeur nette d'inventaire [(*)] était égale à 12,65 € par titre, contre un cours de bourse de 6,37 €.

Au 31 décembre 2018, la valeur nette d'inventaire [(*)] était égale à 11,57 € par titre, contre un cours de bourse de 11,10 €.

- 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 31/12/2018 était de 11,10 € ;
- le cours le plus bas de l'année 2018 était de 6,30 € le 30/07/2018 ;
- le cours le plus haut de l'année 2018 était de 12,00 € ;
- l'échange moyen par jour de cotation du titre était de 457 titres en 2018 ;
- l'échange total sur l'année 2018 a été de 11.414 titres (3,12 % du nombre total des actions).

Pour info, le cours au 09 avril 2019 est de 13,9 €.

Evolution du titre Neufcour



(*) 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

Plan de l'éco-quartier à réaliser sur le site de Wérister à Romsée dont le permis d'urbanisation a été délivré le 3 janvier2019

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 six administrateurs, l'administrateur délégué est exécutif, cinq administrateurs sont non exécutifs dont deux sont administrateurs indépendants.

- 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.

- 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 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). Son mandat vient à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2022.

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 concerte également téléphoniquement, lorsqu'une décision ne peut attendre la prochaine réunion du conseil.

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

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

Par dérogation au Code, le Conseil d'administration compte actuellement deux administrateurs indépendants. 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. Ces deux administrateurs, dont l'un préside le Comité d'Audit, ont une expérience solide en matière de finances et de management.

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 journellement 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 2018 à des situations de conflit d'intérêts nécessitant la mise en œuvre des procédures légales prévues par le Code des Sociétés.

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

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

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

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

La stabilité du Conseil d'administration et la taille de l'entreprise expliquent pourquoi le Conseil n'a pas instauré de procédure d'évaluation.
Par dérogation, ce principe n'est donc pas appliqué.

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

Vu la dimension de la société, le Conseil d'administration n'a pas jugé utile de créer des comités : consultatif, de rémunérations, de nominations, ni de règles contractuelles relatives à l'engagement de managers exécutifs.
Le Conseil d'administration exerce les fonctions de comité d'audit depuis le 1er 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.

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.

Rénovation de la conciergerie du « Père Lejeune » à Chênée, en vue de sa mise en location

Avant

Après

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 €
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	5.000 €	4.000 €	-	-	9.000 €
Monsieur Didier Gevers	5.000 €	4.000 €	-	-	9.000 €
RSM Réviseurs, Commissaire	14.992 €	2.312 €	-	-	17.305 €

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 2018, le commissaire n'a pas reçu d'autres honoraires que son mandat de commissaire.

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

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

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

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

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

En tant que gestionnaire de l'entreprise, le Conseil d'administration de Neufcour, épaulé en cela par les organismes spécialisés auquel il fait appel, s'est employé à prendre la mesure des risques auxquels il est confronté dans l'exercice de son activité. Dans cet esprit, le conseil s'était engagé, dès 2009, à suivre l'évaluation régulière de son patrimoine immobilier. 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. Vieillissement 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'affaisser 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 est décidée. Le renon a été communiqué aux locataires.

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 en province de Liège (Chênée, Herve, Fléron, Berloz), dans une région au passé industriel, où les normes de lutte contre la pollution n'étaient pas ce qu'elles sont devenues aujourd'hui. Si l'exploitation minière n'était pas comme telle polluante, l'activité a entrainé 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.

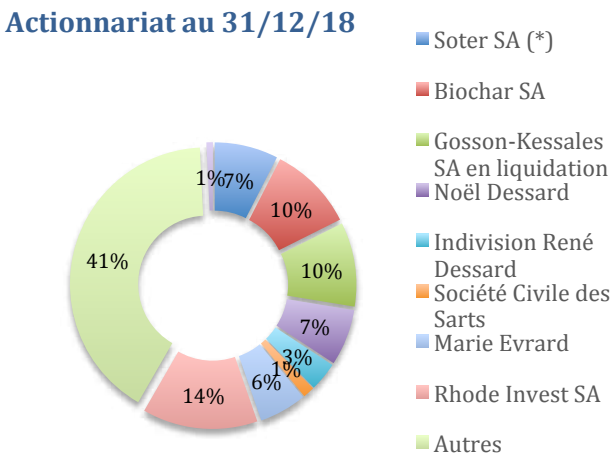
Une expertise du patrimoine a été réalisée en août 2018 par la société Chatelain Xpert.

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'actionnariat

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

	Nombre d'actions	% d'actions	% droits de vote
Soter SA (*)	27.571	7,53%	7,53%
Biochar SA	36.908	10,08%	10,08%
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'actionnariat 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.

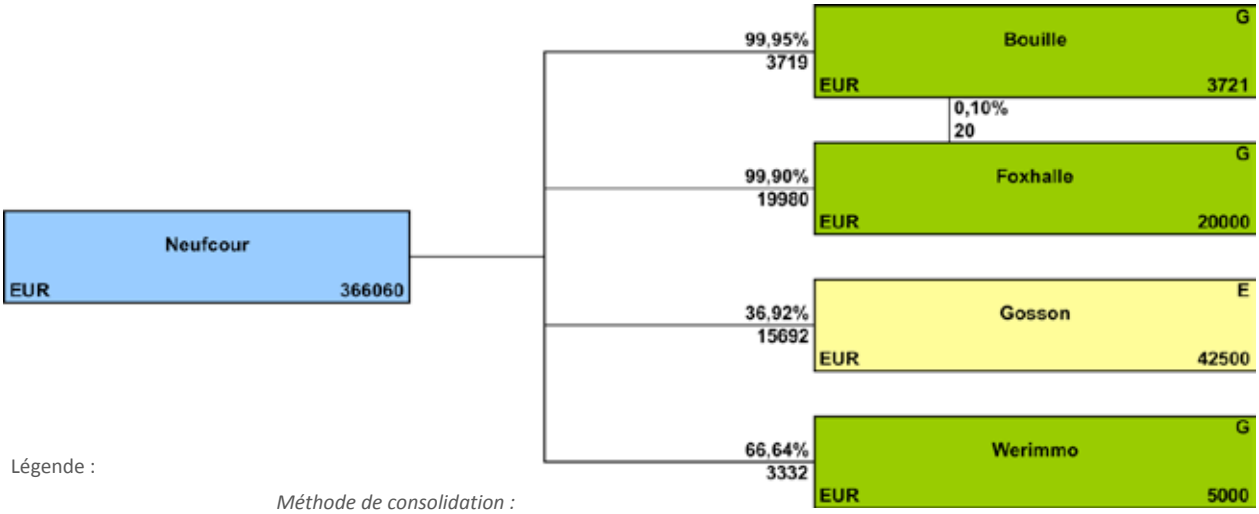
La SPRL Foxhalle est une filiale à 99,90 % de Neufcour et 0,10 % de Bouille.

La SA Wérimmo Luxembourg est une filiale luxembourgeoise dont Neufcour détient 66,64 %.

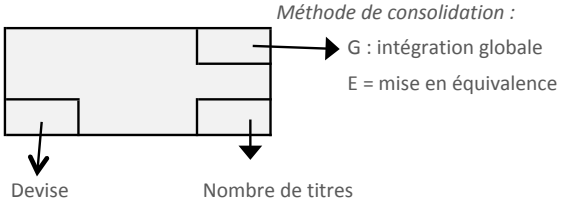
DENOMINATION ET SIEGE	Année de création ou d'acquisition	Personnel au 31.12.18	Méthode d'incorporation dans les comptes	% du capital détenu		
				au 31.12.17	au 31.12.18	Variation
SA BOUILLE Rue Churchill, 26 4624 Fléron (Romsée) - BELGIQUE RPM 0404.399.235	1961	0,30	G [1]	99,95	99,95	0
SA WERIMMO LUXEMBOURG 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	99,90	0

[1] G = méthode d'intégration globale
[2] E = mise en équivalence

Organigramme au 31/12/2018



Légende :



Construction de 9 maisons à Berloz-Rosoux, mises en vente au 2e semestre 2019

6. Commentaires sur les activités

Le groupe Neufcour gère un patrimoine immobilier constitué de terrains principalement sis en région liégeoise. Il est constitué de trois sociétés actives dans la région, à savoir : Compagnie Financière de Neufcour, Bouille et Foxhalle. Une quatrième société sise à Luxembourg est propriétaire à Diekirch de 3 appartements loués.

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

Ces deux sociétés possèdent des terrains à valoriser sis à Chênée (Liège), Romsée (Fléron), à Beyne-Heusay, à Herve-Xhendelesse. Neufcour est également propriétaire d'un terrain à Berloz-Rosoux.

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 (1er étage), des locaux en partie occupés (rez-de-chaussée et 3e étage) et un appartement aménagé et loué (2e 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.

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

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

  Le bloc **2** a fait l'objet d'une démolition partielle et d'une rénovation importante. Tous ces locaux sont occupés par diverses sociétés ou associations.

  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. Il est recouvert de panneaux photovoltaïques.

  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 ;
- Un club de danse.

- La nouvelle destination de la paire de l'ancien charbonnage de Wérister est à l'étude depuis la démolition, il y a trente ans, des installations charbonnières. C'est depuis 14 ans que sa destination définitive s'est précisée. Le projet d'aménagement de la paire du charbonnage visait la construction d'une vaste zone d'habitat. Les études ont débuté, avec au départ, l'obligation de prévoir un important projet d'assainissement du site. Celui-ci a été approuvé le 10 avril 2012.
  Le confinement des terres polluées a débuté ainsi que leur remplacement par des terres saines. Le coût très lourd de cet assainissement a pu être circonscrit du fait qu'il s'avérait possible de les déplacer sur le site de Wérister. Il s'agit donc de confiner les terres polluées et d'encapsuler les parties les plus polluées de celles-ci.
  La provision constituée en 2008 d'un montant de 2.230 K€ s'élève au 31/12/2018 à 1.589 K€.

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

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

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

2. LE SITE DE XHENDELESSE A HERVE

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

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

A proximité, le groupe possède un terrain en forte déclivité de 2,8 hectares (Xhawirs III). L'affectation de ce terrain reste indéterminée.

3. LE SITE DE HOMVENT A BEYNE-HEUSAY.

Ce site connaît lui aussi une évolution. Le projet d'assainissement a été validé par la Région Wallonne en janvier 2019.

L'assainissement proprement dit devrait se réaliser en 3 ans et l'urbanisation du site pourra alors débuter.
Sur une superficie de 2,9 hectares, une zone de 1,6 hectare serait destinée à l'habitat.

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 désidératas 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 maitrisée. 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)

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

6. LE SITE DE BERLOZ-ROSOUX

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

B. La SPRL Foxhalle

Créée en 2017, cette société devra valoriser les terrains sans valeur ou isolés faisant partie du patrimoine du groupe dont elle sera progressivement dotée. Dans ce cadre, elle a réalisé une étude visant à valoriser le site du « Terril des Xhawirs » à Herve-Xhendelesse.

C. La SA Wérimmo Luxembourg

Propriétaire de trois appartements dans l'immeuble du centre commercial et résidentiel Match à Diekirch, Wérimmo Luxembourg a envoyé, dès septembre 2018, le renon au locataire. Dès janvier 2019, ils ont été mis en vente.
Deux appartements ont déjà fait l'objet d'un compromis de vente. Les actes seront signés au 1er semestre 2019.

D. Autres activités du groupe

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

- La cotation du groupe Neufcour sur le marché Euronext reste une préoccupation, étant donné le coût de celle-ci.

7. Expertise immobilière

En une dizaine d'années, cinq 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€.
- en août 2018 par Chatelain Xpert Sprl.

Il a été décidé que seule la dernière expertise valorisée en août 2018 serait publiée dans ce rapport.

Pour rappel, les données ci-dessous ont fait l'objet d'une publication le 30/08/2018 lors de la communication du rapport financier semestriel pour la période clôturée le 30 juin 2018.

Les rapports d'expertise sont publiés sur le site Internet de Neufcour (www.neufcour.com/Relations Investisseurs/Communiqués Occasionnels).

ESTIMATION DE LA VALEUR PATRIMONIALE DU GROUPE NEUFCOUR

Commune	Situation	Surface en m^2		Valeur Vénale actuelle (août 2018) en K€	
BERLOZ	Rue J Beauduin et rue J Goffin	5.042	5.042	635	635
CHENEE Piedroux-Haïsses	Rue des Piedroux -rue de Chèvremont 8	248.586		3.900	
Père Lejeune	Rue de Chèvremont 53-55	9.545		595	
Les Piedroux- Chaudfontaine	Aux Piedroux	100.890		1.303	
			359.021		5.798
BEYNE-HEUSAY	Rue du Homvent	25.046	25.046	882	882
XHENDELESSE	Rue des Deux Tilleuls + Terril des Xhawirs	131.953	131.953	837	837
ROMSEE	Rue Churchill 26				
Eco quartier		95.000		4.035	
Bâtis, site de Wérister		24.428		3.225	
			119.428		7.260
			640.490		15.412
DIEKIRCH	Appartements, rue du Curé	-		1.321	1.321
Valeur vénale du patrimoine immobilier du groupe Neufcour estimée en août 2018					16.733

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 2018.

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 2018.

10. Evénements postérieurs à la clôture

- Octroi du permis d'urbanisation de l'éco-quartier Wérister à Romsée accordé le 03/01/2019.
- Octroi du projet d'assainissement du Homvent à Beyne-Heusay le 17/01/2019

11. Perspectives

En 2019, le groupe Neufcour compte vendre :

- 3 appartements à Diekirch ;
- 4 maisons à Berloz-Rosoux.

En ce qui concerne le site de Wérister à Romsée, une fois la phase d'assainissement terminée, en principe à la fin du 1er semestre 2019, les travaux des infrastructures débuteront (routes, …) ; ceux-ci devraient durer un an.
Des contacts commerciaux ont lieu.

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

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

Rapport sur les états financiers consolidés

Panneaux photovoltaïques installés sur le toit du nouveau hall à Romsée

1. ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

En '000 d'euros	*Annexes*	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Produits des activités ordinaires	*1.1*	616	756
Produits des ventes de biens		255	417
Produits de location		292	282
Subsides d'exploitation		0	0
Autres produits des activités ordinaires		69	57
Charges opérationnelles	*1.2*	-845	-934
Achats biens et services	*1.2.1*	-440	-561
Charges de personnel	*1.2.2*	-136	-136
Dotation d'amortissements	*1.2.3*	-151	-117
Dotation, reprise de pertes de valeurs	*1.2.3*	-5	-6
Dotation, reprise et utilisation de provisions	*1.2.3*	0	0
Autres charges opérationnelles	*1.2.3*	-113	-114
Résultat opérationnel courant		**-229**	**-178**
Résultat sur cession d'actifs non courants		-	317
Résultat opérationnel non courant	*1.3*	**-**	**317**
Résultat opérationnel		**-229**	**139**
Produits financiers		0	0
Charges financières		-32	-24
Résultat financier	*1.4*	**-32**	**-24**
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	*1.5*	-51	-45
Autres produits non-opérationnels	*1.6*	5	5
Autres charges non-opérationnelles		0	0
Résultat avant impôts (EBT)		**-307**	**74**
Impôts	*1.7*	-110	-115
RESULTAT NET		**-417**	**-41**
Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net :			
- Profit découlant de la réévaluation des biens immobiliers		0	-9
- Quote-part du profit (de la perte) découlant de la réévaluation des biens immobiliers des entreprises associées		0	0
- Réévaluation de l'obligation au titre des prestations définies		0	0
Eléments qui pourront ultérieurement être reclassés en résultat net :			
- Ecarts 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		**-417**	**-50**
Part des intérêts minoritaires		-25	81
Part du groupe Neufcour		-392	-130

RESULTAT PAR ACTION (en nombre d'actions et en euros)	*Annexes*	31.12.2018	31.12.2017
Nombre d'actions émises		366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	*1.8*	363.250*	363.250*
Résultat opérationnel courant		-0,63	-0,49
Résultat net par action de base et dilué		-1,15	-0,11
Résultat global par action de base et dilué		-1,15	-0,14

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

Travaux d'assainissement du site de la paire de Wérister à Romsée

2. Etat consolidé de la situation financière

En '000 d'euros

ACTIF	Annexes	31.12.2018	31.12.2017
Actifs Non Courants			
Immobilisations corporelles	*2.1*	18	26
Immeubles de placement	*2.2*	3.339	3.279
Immobilisations incorporelles	*2.3*	0	0
Participations mises en équivalence	*2.4*	303	354
Actifs d'impôts différés	*2.5*	871	980
Autres immobilisations financières	*2.6*	18	18
Total Actifs Non Courants		**4.549**	**4.657**
Actifs Courants			
Stocks	*2.7*	3.005	2.189
Autres actifs financiers courants		0	0
Actif d'impôt exigible		51	1
Clients et autres débiteurs courants	*2.8*	51	66
Trésorerie et équivalents	*2.9*	249	680
Autres actifs courants	*2.10*	4	6
Total Actifs Courants		**3.360**	**2.942**
TOTAL ACTIF		**7.909**	**7.599**

PASSIF			
Capitaux Propres			
Capital	*2.11*	4.510	4.510
Primes d'émission		133	133
Réserves consolidées	*2.12*	-395	-3
Réserves pour actions propres	*2.12*	-46	-46
Capitaux propres du groupe		**4.202**	**4.594**
Intérêts minoritaires		-84	-59
Total Fonds Propres		**4.118**	**4.535**
Passifs Non Courants			
Dettes financières long terme		20	100
Provisions non courantes	*2.13*	1.589	1.671
Autres créditeurs non courants (Avance récupérable Région Wallonne)		50	50
Total Passifs Non Courants		**1.659**	**1.821**
Passifs Courants			
Emprunts portant intérêts	*2.14*	1.278	380
Impôts exigibles	*2.15*	6	37
Fournisseurs et autres créditeurs courants	*2.16*	214	196
Autres passifs courants	*2.17*	634	630
Total Passifs Courants		**2.132**	**1.243**
TOTAL PASSIF		**7.909**	**7.599**

3. Etat consolidé des flux de trésorerie

En '000 d'euros

	Annexes	2018	2017
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat du groupe		-391	-122
Résultat des tiers (Pertes)		-26	0
Résultat des tiers (Bénéfices)		0	81
Résultat des sociétés MEE (Pertes)		51	45
Résultat des sociétés MEE (Bénéfices)		0	0
Dividendes de sociétés MEE		0	0
Amortissements (Dotations)	*1.2.3*	151	117
Amortissements (Reprises)	*1.2.3*	0	0
Réductions de valeur (Dotations)	*1.2.3*	5	7
Réductions de valeur (Reprises)	*1.2.3*	0	0
Provisions (Dotations)	*1.2.3*	0	0
Provisions (Reprises)	*1.2.3*	0	0
Plus-values sur cessions d'actifs	*1.3*	0	-317
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*	124	0
Prélèvement sur impôts différés	*1.7*	-15	114
Marge brute d'autofinancement		***-101***	***-75***
VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS			
Variation des créances à + 1 an		0	0
Variation des stocks	*2.7*	-816	-303
Variation des créances à - 1 an	*2.8*	-40	21
Variation des comptes de régul. (actif)	*2.10*	2	1
Total des variations d'actifs circulants		-854	-281
VARIATION DES POSTES DU PASSIF COURT TERME			
Variation des dettes à + 1 an échéant dans l'année		0	0
Variation des dettes établissements de crédit		0	0
Variation des dettes commerciales	*2.16*	-64	52
Variation des dettes fiscales et sociales	*2.16*	-31	-45
Variation des dettes « Avances reçues »	*2.16*	0	0
Variation des dettes découlant de l'affectation		0	0
Variation des autres dettes	*2.17*	4	-3
Variation des comptes de régul. (passif)	*2.17*	0	0
Total des variation des dettes court terme		*-91*	4
Variation du besoin en fonds de roulement		***-945***	-277
Trésorerie d'exploitation		***-1046***	***-352***

OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations incorporelles	*2.1*	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	*2.1*	-202	-326
Acquisition d'immobilisations financières		0	0
Nouveaux prêts accordés		0	-1
Total des investissements		***-202***	***-327***
Cessions d'immobilisations incorporelles		0	0
Cessions d'immobilisations corporelles	*2.2*	0	353
Cessions d'immobilisations financières	*2.6*	0	0
Remboursements de prêts		0	0
Total des désinvestissements		***0***	***353***
Trésorerie d'investissement (+/-)		**-202**	**26**
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital des filiales		0	0
Souscription par le Groupe		0	0
Diminution de capital		0	0
Variation des dettes Etablissements de crédit	*2.18*	+898	0
Variation des emprunts	*2.18*	-80	-80
Variation des dettes financières	*2.18*	0	500
Nouveaux subsides		0	0
Dividendes versés par la société mère	*2.18*	0	0
Dividendes versés aux tiers	*2.18*	0	0
Trésorerie de financement		***+818***	***420***
VARIATION DE TRESORERIE	*2.9*	**-430**	**94**
CONTROLE			
Solde d'ouverture (a)		680	586
Solde de clôture (b)		249	680
Variation de trésorerie = (b) - (a)		-430	94

Travaux d'assainissement sur le site de la paire de Wérister à Romsée

4. Etat consolidé de variation des capitaux propres

En '000 d'euros	Capital social	Primes d'émission	Réserves conso-lidées	Actions propres	Capitaux propres du groupe	Intérêts minori-taires	**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**

En '000 d'euros	Capital social	Primes d'émission	Réserves conso-lidées	Actions propres	Capitaux propres du groupe	Intérêts minori-taires	**TOTAL des capitaux propres**
Solde au 31/12/2017	**4.510**	**133**	**-3**	**-46**	**4.594**	**-59**	**4.535**
Dividendes							
Résultat de l'exercice			-392	-	-392	-25	-417
Profits (pertes) non comptabilisé(e)s en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs							
Autre augmentation (diminution)							
Solde au 31/12/2018	**4.510**	**133**	**-395**	**-46**	**4.202**	**-84**	**4.118**

Notes aux comptes consolidés

Construction de 9 maisons à Berloz-Rosoux, mises en vente au 2e semestre 2019

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 2018 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 18 avril 2019.

Pour l'établissement de ses états financiers consolidés au 31 décembre 2018, le groupe a appliqué les normes et interprétations nouvelles ou amendées qui sont entrées en vigueur lors de cet exercice, ouvert le 1er janvier 2018, à savoir :

- Améliorations annuelles des normes IFRS, cycle 2014-2016 entrées en vigueur au 1er janvier 2018 et publiées par l'IASB le 8 décembre 2016. Ces améliorations concernent FRS 1 – Première adoption des IFRS, IFRS 12 –Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités (déjà entré en vigueur au 1er janvier 2017) et IAS 28 - Participations dans des entreprises associées et des coentreprises.

- 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 est entrée en vigueur au 1er janvier 2018 et n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés.

- Norme IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients qui élabore les principes de comptabilisation et d'évaluation du chiffre d'affaires en remplaçant les normes IAS 18 et IAS 11 ainsi que les interprétations associées. Cette norme est entrée en vigueur au 1er janvier 2018 et n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés.

- Amendements à la norme IFRS 4 – Contrats d'assurance – Application de la norme IFRS 9 Instruments financiers avec la norme IFRS 4. Ces amendements n'ont pas d'impact sur les états financiers consolidés.

- Amendements à la norme IFRS 2 – Paiement fondé sur des actions – Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions. Ces amendements n'ont pas d'impact sur les états financiers consolidés.

- Amendements à la norme IAS 40 – Immeubles de placement – Transferts d'immeubles de placement. Ces amendements n'ont pas d'impact sur les états financiers consolidés. Nos règles d'évaluation relatives aux immeubles de placement ont été précisées.

- Interprétation IFRIC 22 – Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée. Cette interprétation n'a pas d'impact sur les états financiers consolidés.

L'adoption de ces nouvelles normes, amendements et interprétations dont l'application est devenue obligatoire pour le Groupe au 1er janvier 2018, n'a pas eu d'effet sur les états financiers consolidés du Groupe.

Par ailleurs, la Société n'a pas anticipé l'application des normes et interprétations nouvelles ou amendées qui ont été émises avant la date de clôture des états financiers consolidés mais dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'exercice annuel clôturé au 31 décembre 2018, à savoir :

- 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 1er janvier 2019.

  Cette nouvelle norme détermine la comptabilisation, l'évaluation et les informations à fournir en ce qui concerne les contrats de leasing (à partir du 1er janvier 2019) et remplace la norme IAS 17. Tous les engagements de leasing et de location (comme les contrats de location relatifs à l'immobilier) doivent apparaître au bilan.

  Selon la nouvelle norme, un actif (le droit d'utiliser le bien loué) et un passif financier (l'obligation de payer le loyer) sont repris au bilan. Les seules exceptions sont les contrats de location à court terme et de faible valeur.

  Du fait de son activité et de la nature de ses locations, la norme n'a pas d'impact sur la comptabilisation et la classification des baux de la société en sa qualité de bailleur. La société n'a pas de contrats de location (à l'exception d'un contrat de location de bureaux de faible valeur) en sa qualité de preneur.

- Interprétation IFRIC 23 – Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat. Cette interprétation ne devrait pas avoir d'impact sur les états financiers consolidés. Son entrée en vigueur est fixée au 1er janvier 2019.

- Amendements à la norme IFRS 9 - Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impact sur les états financiers consolidés. Son entrée en vigueur est fixée au 1er janvier 2019.

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 IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des coentreprises – Intérêts à long terme dans les entreprises associées et coentreprises. Ces amendements ont été adoptés le 8 février 2019 au niveau européen et leur entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2019.

- Amendements à la norme IAS 19 – Modification, réduction ou liquidation d'un régime. Ces amendements ont été adoptés le 13 mars 2019 au niveau européen et leur entrée en vigueur est prévue au 1er 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 1er janvier 2021.

- Améliorations annuelles des normes IFRS, cycle 2015-2017 qui portent notamment sur les normes IFRS 3 et IFRS 11 concernant les intérêts détenus antérieurement dans une coentreprise, IAS 12 concernant les conséquences fiscales des paiements au titre des instruments financiers classés comme instruments de capitaux propres et IAS 23 concernant les coûts d'emprunt incorporables dans le coût d'un actif. Elles n'ont pas encore été adoptées au niveau européen et dont l'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2019.

- Amendements au Cadre conceptuel de l'information financière - Amendements aux références à ce Cadre conceptuel dans les normes IFRS. Ces amendements n'ont pas encore été adoptés au niveau européen. Leur entrée en vigueur est prévue pour le 1er janvier 2020.

- Amendements à la norme IFRS 3 – Regroupement d'entreprises - Définition d'une entreprise Ces amendements qui seront applicables sur une base prospective, n'ont pas encore été adoptés au niveau européen. Leur entrée en vigueur est prévue pour le 1er janvier 2020.

- Amendements aux normes IAS 1 et IAS 8 – Définition du terme « significatif » Ces amendements n'ont pas encore été adoptés au niveau européen. Leur entrée en vigueur est prévue pour le 1er janvier 2020.

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 2018, 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
Equipement 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.

Conformément à IAS 40.57 et 40.58, l'entité doit transférer un bien immobilier depuis, ou vers, la catégorie immeubles de placement si, et seulement si, il y a changement d'utilisation. Il y a changement d'utilisation lorsque le bien immobilier répond, ou

cesse de répondre, à la définition d'un immeuble de placement et qu'il existe une indication de changement d'utilisation.

Lorsqu'il est décidé de vendre un immeuble de placement sans procéder à aucun aménagement, celui-ci reste comptabilisé comme un immeuble de placement jusqu'à ce qu'il soit décomptabilisé (éliminé de l'état de la situation financière). Si, par contre, il est procédé à des aménagements en vue de la vente, l'immeuble de placement est reclassé en tant que stocks.

De plus, dès qu'ils sont destinés à être vendus, les immeubles de placement qui doivent être transférés en stock le sont, au coût historique à la date du changement d'utilisation – IAS 40/59.
Outre le changement d'utilisation, 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
Un immeuble de placement est considéré comme détenu en vue de la vente s'il répond aux critères définis dans la norme IFRS 5.

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 5.15).

Actifs financiers
Les actifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les actifs courants et non-courants selon qu'ils se réaliseront dans les douze mois suivant la date de clôture.

Conformément à la norme IFRS 9, les actifs financiers sont évalués :

- **au coût amorti** : ce qui correspond à leur valeur nominale à laquelle on soustrait une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables attendus conformément aux principes de la norme.

Il s'agit des actifs financiers non dérivés qui rencontrent les deux conditions suivantes prescrites par la norme :

  - Les flux de trésorerie associés à ces actifs financiers correspondent uniquement à des remboursements de capital et à des versements d'intérêts sur le principal ; et
  - La détention de ces actifs financiers s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de les détenir afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels.

- **à la juste valeur par le biais du compte de résultat** : les profits et pertes réalisés et non réalisés qui résultent d'un changement de la juste valeur sont enregistrés dans le compte de résultats de la période concernée.

Il s'agit des actifs financiers qui ne rencontrent pas les deux conditions ci-dessus et le cas échéant, que le management décide de comptabiliser à la juste valeur dans les conditions prescrites par la norme

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 arrêtés 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.

Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi
Un plan de pension extra légale individuel a été contracté auprès d'une compagnie d'assurances pour le personnel de cadre.

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.

Passifs financiers
Les passifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les passifs courants et non-courants selon leur échéance dans les douze mois suivant la date de clôture.

Conformément à la norme IFRS 9, les passifs financiers sont évalués au coût amorti à l'exception :

- des instruments dérivés,
- des passifs financiers pour lesquels le management a opté pour l'option de la juste valeur dans les conditions prescrites par la norme, notamment dans le cas d'une non-concordance comptable (accounting mismatch) liée à des instruments dérivés utilisés pour une couverture économique d'une dette financière.

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.

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 que 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

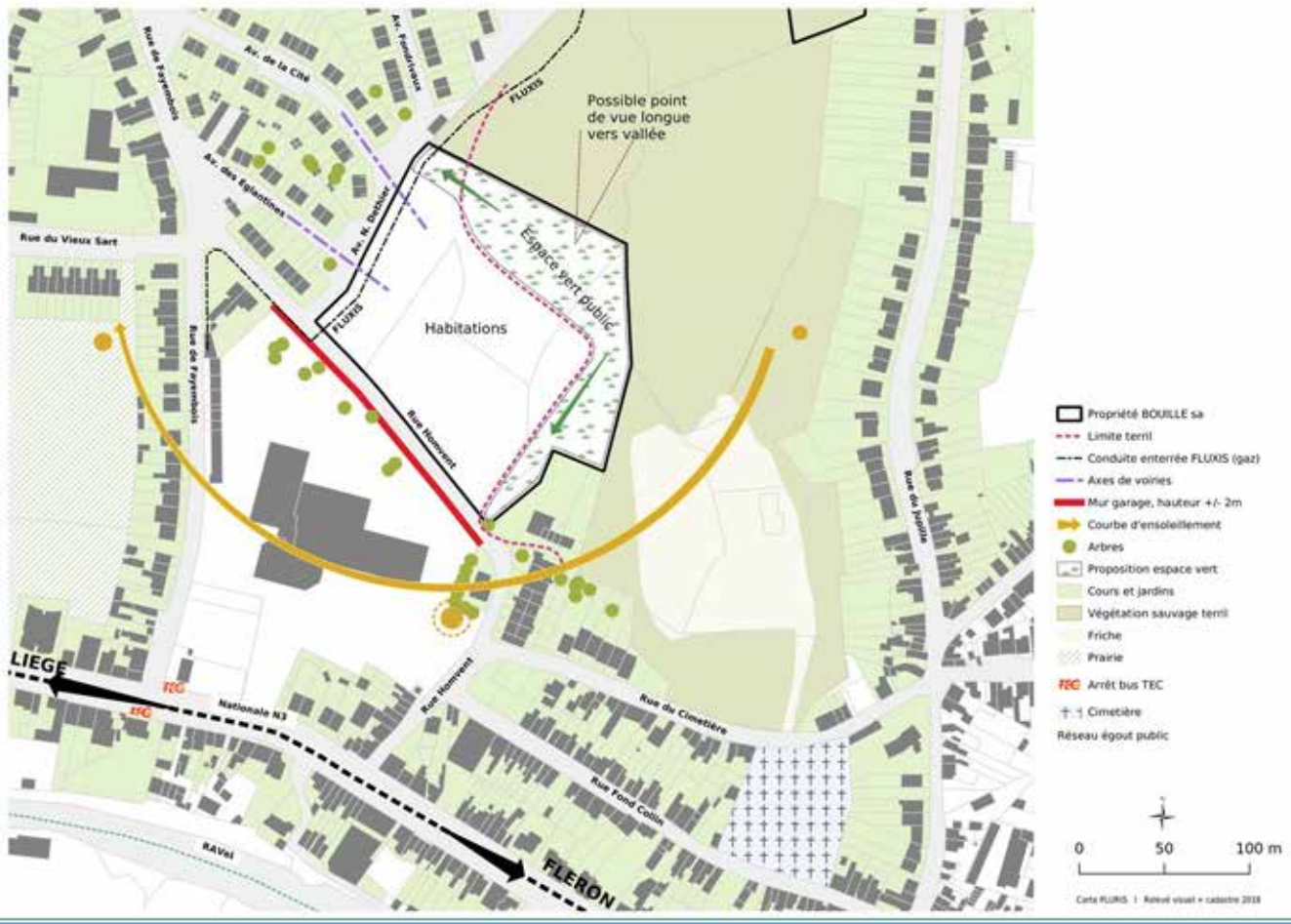
renverserement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce renverserement n'interviendra pas dans un avenir proche.

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.



Projet de développement du site du Homvent à Beyne-Heusay

Annexes aux états financiers consolidés

Appartements de Wérimmo dans le Centre commercial et résidentiel Match à Diekirch

1. Etat du résultat global

1.1. Produits des activités ordinaires

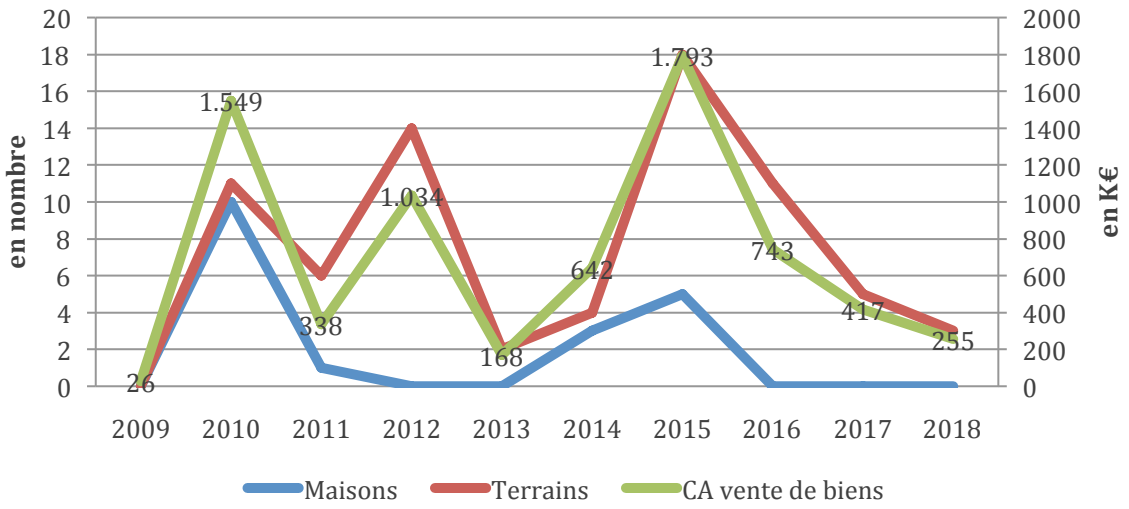
En '000 d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Ventes de biens	255	417
Ventes de terrains	107	189
Ventes de constructions/infrastructures	140	221
Autres ventes (grains)	8	7
Produits locatifs des immeubles	292	282
Subsides sur activité agricole	0	0
Autres produits des activités ordinaires	69	57
Produits des activités ordinaires	**616**	**756**

Le groupe a vendu 3 terrains à Herve-Xhendelesse. En 2017, il avait vendu 5 terrains sur le même site.
Les produits des locations sont en hausse de 3,5 %.

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 en 2017 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	2018
Maisons/appartements	0	10	1	0	0	3	5	0	0	0
Terrains	0	11	6	14	2	4	18	11	5	3
C .A. vente de biens	26	1.549	338	1.034	168	642	1.793	743	417	255



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

En '000 d'euros	**à moins d' 1 an**	**à plus d' 1 an moins de 5 ans**	**à plus de 5 ans Montant annuel**
Loyer	268	-	-
dont			
Site du Père Lejeune	11	-	-
Site de Wérister	257	648	91

Répartition : 12 sociétés et 35 particuliers.

Le montant repris dans la colonne « à plus de 5 ans », qui est actuellement de 91 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 2018.
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.

Site des Haïsses à Chênée

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

En '000 d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Achats pour les immeubles pris en charges car vendus durant l'exercice	155	254
Frais généraux, dont :	285	307
- entretien, gaz, eau, …	66	68
- assurances	21	19
- comptabilité	58	64
- honoraires	19	25
- administrateurs	86	83
- frais de bureau, GSM, …	35	36
- commissions s/ventes	0	12
	440	**561**

Frais engagés pour les immeubles mais enregistrés en stocks	959	589

Frais dus à la cotation de la société		
Frais de comptabilité et de consolidation	40	46
Frais de contrôle légal des comptes	17	15
Coût de la cotation	20	22
	77	83

Les achats pour immeubles diminuent significativement parce que le chiffre d'affaires décroit. Les frais généraux reviennent de 307 K€ en 2017 à 285 K€ en 2018 (-2 %).
Les frais directs et indirects de cotation, même en diminution, 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 2018, soit au même niveau que l'an dernier.

1.2.3. Détail des diverses charges opérationnelles

En '000 d'euros	Dotation d'amortissements	Dotation, reprises Pertes de valeur	Autres charges opérationnelles	Total
Dotation (-) / Reprise (+) de provision pour créances douteuses	-	-5	-	-5
Amortissements et pertes de valeur s/immobilisations corporelles	-9		-	-9
Amortissements et pertes de valeur s/immeubles de placement	-142	-	-	-142
Taxes (prime, préc. immob, TVA …)	-	-	-113	-113
	-151	**-5**	**-113**	**-269**

En 2017, les charges opérationnelles s'élevaient à 238 K€.
Les amortissement s/immeubles de placement croissent de 108 K€ à 142 K€, parce que la valeur comptable brute des immeubles de placement a augmenté du fait des travaux de rénovations.

1.3. Résultat opérationnel non courant

En '000 d'euros	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Résultats sur cession d'actifs non courants	0	317
Autres résultats non opérationnels	**0**	**317**

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

1.4. Résultat financier

En '000 d'euros

Produits financiers	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Intérêts sur placements de trésorerie	0	0
Plus value s/vente de titres	-	-
Dividendes perçus	-	-
Produits financiers	**0**	**0**

Charges financières	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Charges d'intérêts	-29	-20
Autres charges financières	-4	-4
Charges financières	**-33**	**-24**

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 2018, 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	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Part du résultat		
Ventes	11	2
Résultat net	**-51**	**-45**

Il a été tenu compte de l'impôt latent de liquidation.
Comme en 2017, l'activité reste faible. La société acte une augmentation de valeur sur quelques placements et une provision complémentaire pour dépollution.

1.6. Autres produits non-opérationnels

En '000 d'euros	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Autres produits non-opérationnels	5(*)	5 (*)

(*) 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

En '000 d'euros	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Impôt exigible		
Charge d'impôts exigibles	-	-
Produit d'impôts	-	-
Ajustement au titre d'impôt exigible des exercices antérieurs	-	-
Impôt différé	**-110**	**-115**
Impôts comptabilisés au compte de résultat consolidé	**-110**	**-115**

Le poste Impôts différés se détaille ainsi :

En '000 d'euros	**31.12.2018**		**31.12.2017**
Neufcour : impôts différés	-125	Neufcour : impôts différés	-120
Bouille : impôts différés	15	Bouille : impôts différés	5
Wérimmo : impôts différés	-	Wérimmo : impôts différés	-
	-110		-115

Charge d'impôts à considérer	***-110***	***-115***
Taux d'impôt théorique applicable	**25 %**	**29,58 %**

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

En '000 d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Rapprochement entre le taux d'impôt effectif et le taux d'impôt théorique applicable		
Résultat avant impôts	-259	417
Charge d'impôts réelle sur base du taux d'impôt effectif	0	0
Taux d'impôt effectif	**0%**	**0%**
Eléments de réconciliation pour l'impôt théorique nominal		
Résultat		
Résultat consolidé avant impôts (EBT)	-307	74
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	+51	+45
Neutralisation du résultat des sociétés du groupe présentant une perte fiscale dans les comptes sociaux (résultat intragroupe éliminé)	+253	+101
Neutralisation des résultats liés à la consolidation et aux référentiels IFRS	-3	+297
Impact fiscal des frais non déductibles	+6	+7
Impact fiscal des produits et plus-values non taxables	0	-285
Déduction des intérêts notionnels	0	0
Pertes récupérables	0	-239
Résultat à considérer	***0***	***0***
Charge d'impôts		
Charge d'impôts comptabilisée au compte de résultat consolidé	110	115
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	31.12.2018	31.12.2017
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	-417	-50
2.2. Résultat global dilué distribuable aux actionnaires ordinaires	0	0
2.3. Résultat global par action	-1,15 €	-0,14 €

Nouveau hall industriel construit en 2014 à Romsée

2. Etat de la situation financière

ACTIF

2.1. Immobilisations corporelles

En '000 d'euros	Installations, machines et outillage	Véhicules à moteur	Total
Valeur comptable brute			
Au 31 décembre 2017	**164**	**41**	**205**
- Acquisitions	-	-	-
- Cessions et désaffectations	-	-	-
Au 31 décembre 2018	**164**	**41**	**205**
Amortissements cumulés			
Au 31 décembre 2017	**-164**	**-15**	**-179**
- Dotations	-	-8	-8
- Cessions et désaffectations	-	-	-
Au 31 décembre 2018	**-164**	**-23**	**-187**
Valeur comptable nette au 31 décembre 2018	**0**	**18**	**18**

Le siège social est constitué d'une partie du bâtiment sis à Romsée. Neufcour occupe 150 m^2 des 1.500 m^2 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**.

En '000 d'euros	Terrains	Autres immeubles de placement	Total
Valeur comptable brute			
Au 31 décembre 2017	**1.781**	**5.921**	**7.702**
- Acquisitions	-	+202(*)	+202(*)
- Cessions et transferts vers les stocks	-	-	-
- Autre variation	-	-	-
Au 31 décembre 2018	**1.781**	**6.123**	**7.904**
Amortissements cumulés			
Au 31 décembre 2017	**-**	**-4.423**	**-4.423**
- Dotations	-	-142	-142
- Cessions et transferts vers les stocks	-	-	-
Au 31 décembre 2018	**-**	**-142**	**4.565**
Valeur comptable nette au 31 décembre 2018	**1.781**	**1.558**	**3.339**

(*) Il s'agit de la rénovation des anciens halls.

2.2. 2. Approche de la juste valeur

Commune	Situation	Surface en m^2		Valeur Vénale actuelle (août 2018) en K€		Valeurs comptables en K€ Immeubles de placement	
						Brutes	Nettes
BERLOZ	Rues J Beauduin et J Goffin	5.042	5.042	635	635	0	0
CHENEE Piedroux-Haïsses Père Lejeune Les Piedroux- Chaudfontaine	Rue des Piedroux - rue de Chèvremont 8 Rue de Chèvremont 53-55 Aux Piedroux	248.586 9.545 100.890	359.021	3.900 595 1.303	5.798	813	813
BEYNE-HEUSAY	Rue du Homvent Epine – Bois	25.046 p.m.	25.046 p.m.	882 -	882 -	73 40	73 40
XHENDELESSE	Terril des Xhawirs et arrière zone Xhawirs III	131.953	131.953	837	837	179	179
ROMSEE Eco quartier Bâtis, site de Wérister	Rue Churchill 26	95.000 24.428	119.428	4.035 3.225	7.260	6.119	2.189
			664.838		15.412	7.224	3.294
DIEKIRCH	Appartements, rue du Curé	-		1.321	1.321	680	45
Valeur vénale du patrimoine immobilier du groupe Neufcour estimée au 31/12/2018					16.733	7.904	3.339

Le terrain de Berloz/Rosoux acheté 300 K€ n'est pas valorisé en immeubles de placement. Comme il est destiné à être construit par Neufcour, l'investissement total au 31/12/2018 est en stock pour une valeur de 1.200 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 2018, 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	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Part du bilan		
Actifs courants	1.809	1.788
Actifs non-courants	41	41
Passifs courants	-339	-323
Passifs non-courants	-1.208	-1.152
Actifs nets	**303**	**354**

VALEUR DE LA PARTICIPATION DANS LES COMPTES CONSOLIDES DE NEUFCOUR **SELON LES NORMES IFRS**

En '000 d'euros	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Valeur au 1er janvier	**354**	**399**
- Vendues en cours d'année	-	-
- Acquises en cours d'année	-	-
- Résultat	-51	-45
Valeur au 31 décembre	**303**	**354**

2.5. Impôts différés au bilan

Valorisation de la perte fiscale

En '000 d'euros	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Neufcour	851	974
Bouille	20	5
Total	**871**	**979**

2.6. Autres immobilisations financières

En '000 d'euros **Autres immobilisations financières**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
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(*)	17(*)
Total	**18**	**18**

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

2.7. Stocks

En '000 d'euros	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Stocks, montant net (du bilan)	**3.005**	**2.189**
1. Valeurs brutes comptables	**3.005**	**2.189**
1.4. Travaux en cours (travaux d'études et développements)	3.005	2.170
1.5. Produits finis (parcelles avec permis)	0	19(*)
2. Amortissements et autres réductions de valeur (-)	**0**	**0**

(*) Solde du lotissement « Les 2 Tilleuls » à Herve-Xhendelesse

Evolution du stock

En '000 d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Piedroux-Haïsses /Chênée	1.309	1.241
Romsée (Bureaux-paire-halls)	365	370
Homvent/Beyne-Heusay	94	96
Xhawirs/Herve	34	129
Berloz-Rosoux	1.200	344
Divers	3	9
Total	**3.005**	**2.189**

Il a été décidé de prendre en charge la TVA d'où certaines diminutions de valeur.

2.8. Clients et autres débiteurs courants

En '000 d'euros **Clients, autres débiteurs courants et autres actifs courants**	31.12.2018	31.12.2017
Clients bruts	45	53
Cumul des corrections de valeur	-5(*)	0
Clients nets	**40**	**53**
Autres débiteurs courants (TVA, retenue s/vente, …)	**11**	**13**
Clients et autres débiteurs courants	**51**	**66**

(*) Réduction de valeur sur un locataire en défaut de paiement.

2.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En '000 d'euros **Trésorerie et équivalent**	31.12.2018	31.12.2017
Placements, dépôts à terme	-	-
Soldes bancaires	240	673
Caisse	9	6
Total	**249**	**679**

2.10. Autres actifs courants

En '000 d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Autres actifs courants	4	6

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.

Actions ordinaires	**31.12.2018**	**31.12.2017**
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

En '000 d'euros	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Réserves consolidées		
Réserve légale	541	541
Réserves immunisées (*)	76	76
Réserves disponibles	-1.012	-621
Réserves de réévaluation	-	-
Réserves pour actions propres	-46	-46
Réserves	**-441**	**-50**

(*) vente terrain + quotité monétaire

2.13. Provisions non courantes

Provision pour dépollution	
Au 1er janvier 2018	**1.671**
Dotations de l'exercice	0
Utilisations	-82
Reprises	-
Au 31 décembre 2018	**1.589**

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'a pas eu 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

En '000 d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Emprunts	1.278	380
	-	-
Total	**1.278**	**380**

Ce poste comprend 80 K€ d'emprunt long terme remboursé et de 600 K€ d'emprunt straigt loan. L'emprunt long terme à rembourser après 2018 est de 20 K€. Un straight loan complémentaire a été conclu pour les travaux à Rosoux (598 K€).

2.15. Impôts exigibles comptabilisés au passif

En '000 d'euros

Impôts exigibles	31.12.2018	31.12.2017
Charge fiscale estimée de l'exercice	0	28
Charges fiscales à payer pour l'exercice précédent	0	0
TVA à payer	6	9
Total	**6**	**37**

2.16. Fournisseurs, autres créditeurs courants

En '000 d'euros **Fournisseurs et autres créditeurs courants**	31.12.2018	31.12.2017
Fournisseurs	197	179
TVA à payer	0	0
Dette salariale et sociale	17	17
Avances reçues	0	0
Autres créditeurs courants	0	0
Total	**214**	**196**

2.17. Autres passifs courants

En '000 d'euros

Autres passifs courants	31.12.2018	31.12.2017
Eléments financiers	**619**	**615**
Dividendes	47	47
Capital à rembourser	68	68
Dettes financières	504(*)	500
Eléments non financiers	**15**	**15**
Cautions reçues	15	15
Comptes de régularisation	0	0
Total	**634**	**630**

(*) Dette vis-à-vis du syndic de l'immeuble de Diekirch (4 K€) et emprunt à la société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation (500 K€).

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.

En '000 d'euros	Actifs financiers non courants et courants	Autres passifs financiers non courants et courants	Dettes financières non courantes et courantes	Passifs nets
Au 31 décembre 2017	**0**	**615**	**480**	**1.095**
Changement issu des flux de trésorerie des activités de financement		4		4
Remboursement emprunt financier	-		-80	-80
Nouvel emprunt financier	-		+898	+898
Changement sans contrepartie de trésorerie	-	-	-	-
Variation de juste valeur sur actifs/passifs financiers non courants prise en résultat (+/-)	-	-	-	-
Au 31 décembre 2018	**0**	**619**	**1.298**	**1.917**

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 **2018**	**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	**89**	**9**	**1.416**	**-**	**10**	**-**
Dividendes reçus de Bouille SA	-	-	-	-	-	-
Emoluments reçus de Bouille SA	4	-	-	-	-	-
Location de bureau à Bouille SA	7	-	-	-	-	-
Refacturation frais de Bouille SA	36	-		-	-	-
Créance envers Bouille SA	-	-	500	3 %	-	-
Intérêts s/avance faite à Wérimmo Luxembourg SA	42	-	-	-	-	-
Créance Wérimmo Luxembourg SA	-	-	916 (*)	3 %	-	-
Perte s/donation de terrains à Foxhalle Sprl	-	-	-	-	-	-
Créance envers Foxhalle Sprl	-	-	-	-	-	-
Refacturation frais de Foxhalle Sprl	-	9	-	-	-	-
Dette envers Foxhalle Sprl	-	-	-	-	10	3%
ENTREPRISES MISES EN EQUIV.	**6**	**14**	**-**	**-**	**500**	**-**
Charbonnages de Gosson-Kessales SA (en liquidation)	6	-	-	-	-	-
Dette envers les Charbonnages de Gosson-Kessales SA (en liquidation)	-	-	-	-	500	2,839 %
Intérêts s/avance reçue de Charbonnages de Gosson-Kessales SA (en liquidation)	-	14	-	-	-	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 ;
- → 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 ;
- → M. Didier Gevers, administrateur non exécutif, indépendant ;

atteste que, à sa connaissance :

a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Compagnie Financière de Neufcour et des entreprises comprises dans la consolidation ;

b) le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Compagnie Financière de Neufcour et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

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

Enfin, à la connaissance de la Compagnie Financière de Neufcour SA, aucune situation de conflit d'intérêt ne s'est produite au cours de l'exercice clôturé le 31 décembre 2018.

Rapport du Commissaire

Salle du Conseil de Neufcour à Romsée

COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR SA

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

(COMPTES CONSOLIDÉS)

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

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

RAPPORT SUR LES 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 2018, 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 les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à EUR 7.909 (000) et dont l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par une perte de l'exercice de EUR 417 (000).

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2018, 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 applicable en Belgique.

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM InterAudit 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 InterAudit Scrl (*) - réviseurs d'entreprises - Siège social : chaussée de Waterloo 1151 - B 1180 Bruxelles
interaudit@rsmbelgium.be - TVA BE 0436.391.122 - RPM Bruxelles - (*) *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) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes 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 COUTS PORTES A L'ACTIF SOUS LA RUBRIQUE « STOCK »

Risque identifié : Les coûts liés aux projets de développement immobiliers encours 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 à l'établissement des 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 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.

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

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes 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 les concernant fournies par ce dernier;
- 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 à l'organe de gestion 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.

AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion 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 élément.

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 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

comportent 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.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et est resté indépendant vis-à-vis du Groupe au cours de notre mandat.

Autres mentions

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, le 30 avril 2019

RSM INTERAUDIT SCRL
COMMISSAIRE
REPRÉSENTÉE PAR

BERNARD DE GRAND RY
ASSOCIÉ

JEAN-FRANÇOIS NOBELS
ASSOCIÉ

Comptes sociaux abrégés au 31/12/2018

selon les normes comptables belges

Construction de 9 maisons à Rosoux-Berloz

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

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

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

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	*2.184.588,22*	*1.340.499,59*
Dettes à plus d'un an	6.9	17	*69.578,51*	*149.578,55*
Dettes financières		170/4	*19.999,81*	*99.999,85*
Emprunts subordonnés		170	.....	.....
Emprunts obligataires non subordonnés		171	.....	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	.....	.....
Etablissements de crédit		173	*19.999,81*	*99.999,85*
Autres emprunts		174	.....	.....
Dettes commerciales		175	.....	.....
Fournisseurs		1750	.....	.....
Effets à payer		1751	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		176	.....	.....
Autres dettes		178/9	*49.578,70*	*49.578,70*
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	*2.113.535,26*	*1.189.946,04*
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	*80.000,04*	*80.000,04*
Dettes financières		43	*1.197.876,00*	*300.000,00*
Etablissements de crédit		430/8	*1.197.876,00*	*300.000,00*
Autres emprunts		439	.....	.....
Dettes commerciales		44	*191.339,87*	*162.251,33*
Fournisseurs		440/4	*191.339,87*	*162.251,33*
Effets à payer		441	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	*17.295,06*	*18.870,38*
Impôts		450/3	*5.562,32*	*6.643,89*
Rémunérations et charges sociales		454/9	*11.732,74*	*12.226,49*
Autres dettes		47/48	*627.024,29*	*628.824,29*
Comptes de régularisation	6.9	492/3	*1.474,45*	*975,00*
TOTAL DU PASSIF		10/49	*9.002.151,57*	*8.354.636,21*

COMPTE DE RÉSULTATS

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

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

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter .....(+)/(-)	9906	*-1.089.492,77*	*-974.605,00*
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter .....(+)/(-)	(9905)	*-114.887,77*	*204.461,48*
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent .....(+)/(-)	14P	*-974.605,00*	*-1.179.066,48*
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	.....	.....
sur le capital et les primes d'émission	791	.....	.....
sur les réserves	792	.....	.....
Affectations aux capitaux propres	691/2	.....	.....
au capital et aux primes d'émission	691	.....	.....
à la réserve légale	6920	.....	.....
aux autres réserves	6921	.....	.....
Bénéfice (Perte) reporté(e) .....(+)/(-)	(14)	*-1.089.492,77*	*-974.605,00*
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 (expertise d'août 2018)	CHATELAIN XPERT SPRL
Secteur	Immobilier
Personne de contact	Jacques Janssen, représentant la SPRL VALLOO CONSULT, administrateur délégué

CALENDRIER FINANCIER

17 juin 2019	Assemblée générale ordinaire à 16 h
29 août 2019	Publication des résultats semestriels au 30 juin 2019
28 avril 2020	Publication du rapport financier annuel 2019
15 juin 2020	Assemblée générale ordinaire à 16 h