

Rapport de gestion sur les comptes statutaires selon les normes belges Année 2019

1. Commentaires sur les activités

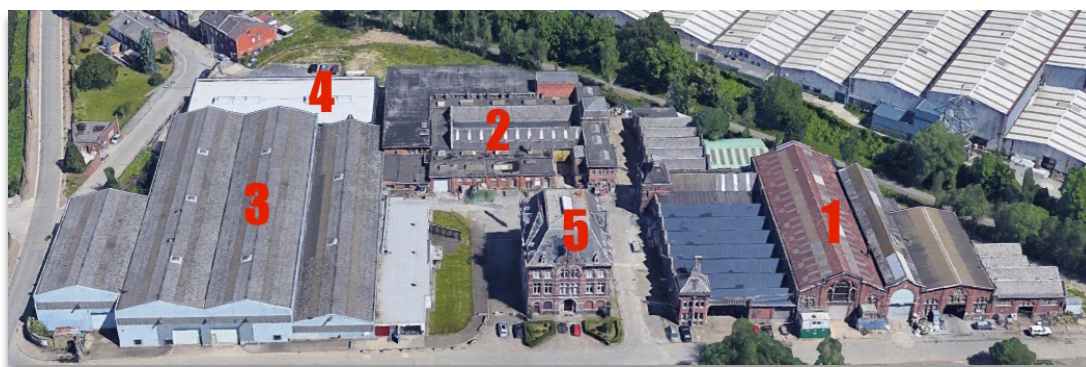
La Compagnie Financière de Neufcour SA gère un patrimoine immobilier principalement en région liégeoise.

Quatre sites font l'objet de projets :

1. LE SITE DE ROMSEE A FLERON

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

- Le siège social de la Compagnie Financière de Neufcour regroupe son administration (1^{er} étage), des locaux en partie occupés (rez-de-chaussée et 3^e étage) et un appartement aménagé et loué (2^e étage). La société occupant une partie du rez-de-chaussée a annoncé son départ imminent. Ce local sera remis en location. 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 chaudronnier;
 - une entreprise de placement de châssis de fenêtres ;
 - une société d'aménagement et décoration intérieure ;
 - une entreprise de menuiserie ;
 - une entreprise grossiste en énergies renouvelables ;
 - un club de répétition pour musiciens ;
 - un club de danse.
- Depuis la démolition partielle des bâtiments du Charbonnage de Wérister il y a trente ans, le site fait l'objet d'études d'aménagement, d'assainissement, d'urbanisation, ...
- En janvier 2019, Neufcour a reçu le permis d'urbanisation du site et a entamé les discussions qui ont permis de choisir une entreprise de travaux, la société Eloy, en charge de la réalisation de toutes les infrastructures (routes, ...) et de discuter avec les impétrants (gaz, électricité, eau, ...)
- Les travaux d'assainissement se terminent et le confinement des terres polluées est mis en place. Les travaux d'aménagement ont débuté en mars 2020, mais sont actuellement interrompus à la suite de la crise sanitaire.
- Le financement est assuré grâce à la banque Triodos qui met à disposition une ligne de crédit et garantit une caution à la Commune de Fléron pour la bonne fin des travaux. Cela a permis de mettre en vente et de conclure des compromis de vente dès 2019.
- Neufcour a donc signé 3 compromis portant sur l'achat de 55 lots sur les 122 parcelles disponibles. Plusieurs contacts sérieux sont en cours. S'ils se concrétisent, il ne resterait qu'une dizaine de lots à vendre dont 2 réservés à des espaces commerciaux et sept lots sont réservés à des habitats groupés.
- L'aménagement de l'éco-quartier de Wérister est un succès freiné cependant par la crise sanitaire et économique en cours. Les retards dans l'exécution des travaux et la signature des actes de vente sont certains.

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

Le projet reste en l'état.

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

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

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

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

En matière de mobilité, les modes doux seront privilégiés (voies cyclo-pédestres, chemin de liaison, maintien du RAVeL, ...) et l'accessibilité des véhicules particuliers sera maîtrisée. A ce propos, la mobilité reste un sujet d'études particulier. Des solutions sont examinées par les services de la Région Wallonne qui souhaitent l'intervention financière du groupe Neufcour dans certains travaux. 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 redéposé 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 de 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.

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

Depuis les travaux de démolition et de restauration réalisés en 2018, la conciergerie a été louée. L'affectation du site est en attente de la relance du projet du site des Haïsses -Piedroux.

4. LE SITE DE BERLOZ-ROSOUX

Les neuf maisons sont achevées et les abords sont aménagés.

Une maison a été vendue en 2019 et une autre en 2020. Neufcour compte vendre les autres cette année. La crise actuelle interdisant toute visite freine les opérations.

5. AUTRE ACTIVITE DE LA SOCIETE

La collaboration avec les Constructions Electriques Schröder à Fernelmont visant à promouvoir l'aménagement du site de l'ancienne usine à Ans est en veilleuse en attente d'une décision du propriétaire.

2. Gestion des risques

Il a été constitué un groupe de travail comprenant 3 administrateurs qui est chargé d'analyser les risques. Ce groupe se réunit lors de chaque conseil d'administration, au cours duquel un point spécifique à la gestion des risques est programmé.

Il paraît utile à ce stade de préciser que la crise sanitaire, la pandémie due au Covid-19, fait courir des risques aux femmes et aux hommes qui sont nos collaborateurs, nos clients, nos fournisseurs, ... Ensuite, la crise économique va atteindre de multiples entreprises. Le groupe Neufcour en subira lui aussi des conséquences dans son fonctionnement interne, dans l'évolution retardée des chantiers ainsi que dans la solidité de ses clients, fournisseurs, locataires, ...

Tous ces risques sont détaillés ci-dessous. Ce qui ne nous est jamais apparu, c'est la gravité, la violence de cette crise sanitaire et économique.

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.

Le niveau actuel des taux d'intérêts induit un risque 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'en regard 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 termes de surface à exploiter qu'en terme de financement.

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

3. Vieillesse et dégradation des immeubles

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

En conséquence, le risque n'est pas inexistant de voir le taux d'occupation s'affaïssir et la perte des revenus qui en découlent fragiliser l'entreprise. 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.

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 environnementales 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 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 entraîné l'apparition de sources indirectes de pollution (hydrocarbures, métaux lourds, ...) dont les effets pourraient être contraignants pour les projets de développement.

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

5. Risques liés à l'évaluation

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

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

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

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

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

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

3. Événements postérieurs à la clôture et perspectives

Une deuxième maison a été vendue à Rosoux-Berloz.

Les dates des actes de vente de quatre parcelles de l'éco quartier de Wérister (pour un montant de 408 K€) sont fixées au début du mois de mai 2020.

L'acte de vente portant sur l'achat des 51 parcelles ne pourra être passé que lorsque Neufcour fournira les 51 certificats de contrôle du sol.

La dépollution de quelques parcelles doit être parachevée pour obtenir les certificats manquants. Or, les travaux sont arrêtés à cause de l'obligation de confinement sanitaire imposé. Le délai est donc allongé. De plus, la Région Wallonne demande un délai pour examiner, dès réception, les échantillons de sol et émettre les certificats.

Il faudra quelques mois pour que le dossier soit finalisé et que l'acte de vente soit signé.

La vente n'est pas remise en cause.

Les travaux d'aménagement de l'éco quartier de Wérister ont débuté en mars 2020, mais ont été arrêtés suite à la crise sanitaire et à l'obligation du respect d'éloignement social sur le lieu de travail.

4. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société

L'activité de la société porte sur deux projets :

- La vente des maisons de Berloz-Rosoux.
Sur les 9 maisons construites, deux ont été vendues : une en 2019 et une au 1^{er} trimestre 2020 ;
- La vente des parcelles restantes sur le site de Wérister à Romsée.
Actuellement, des contacts commerciaux permettent de penser qu'une dizaine de lots restent à vendre.

La crise sanitaire et la crise économique qui affectent le monde actuellement vont probablement affaiblir les sociétés clientes, les fournisseurs, ... et ralentir fortement l'évolution et la conclusion des affaires.

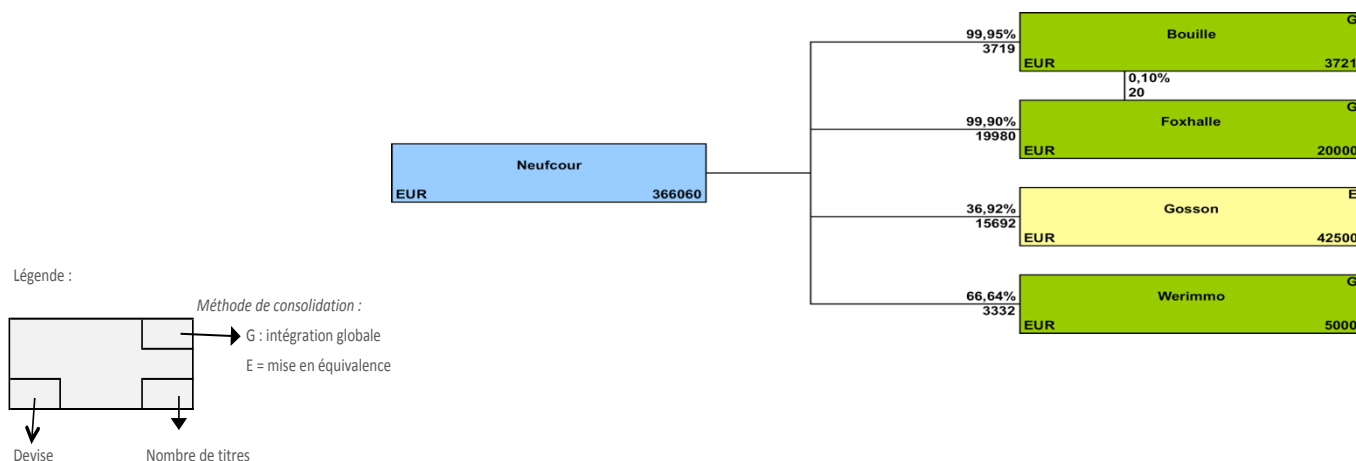
Le financement spécifique des projets permettra à Neufcour de traverser cette période et faire en sorte que l'année 2020 soit relativement sereine.

5. Recherche et développement

La société ne procède à aucune recherche et à aucun développement sensu stricto.

6. Succursales de la société

La Compagnie Financière de Neufcour SA n'a aucune succursale. Elle constitue cependant un groupe avec une série de sociétés dont voici l'organigramme au 31/12/2019 :



7. Comptes statutaires selon les normes belges

7.1. BILAN

Le total du bilan passe de 9.002 K€ en 2018 à 11.805 K€, soit une augmentation de 31 %.

ACTIF

Les immobilisations corporelles au 31/12/2019 reviennent de 2.619 K€ à 2.122 K€. Les compromis de vente signés relatifs à 55 lots du site de Wérister expliquent cette diminution.

Le poste « matériel roulant » diminue du fait des amortissements (de 18 K€ à 11 K€).

Les immobilisations financières sont de 2.030 K€ au 31/12/2019. Elles étaient de 2.946 K€ au 31/12/2018.

Les ventes des derniers appartements appartenant à la société Wérimmo Luxembourg lui ont permis de combler ses dettes vis-à-vis de Neufcour et, de ce fait, diminuer le poste créances qui de 915 K€ disparaît.

Les autres immobilisations financières restent égales.

Les actifs circulants sont en forte hausse passant de 3.436 K€ à 7.653 K€.

Les stocks sont en hausse de 619 K€. Cela est dû aux travaux effectués aux 9 maisons de Rosoux-Berloz (dont une maison a été vendue en 2019) et aux travaux sur le site de Wérister.

Les créances commerciales passent de 51 K€ à 3.246 K€. Sept compromis de vente ont été signés pour le projet de Wérister mais seulement trois compromis ont été enregistrés en produit en 2019 car ils ne mentionnaient aucune condition suspensive contrairement aux quatre autres. Le produit non perçu de ces compromis de vente justifie l'augmentation des créances commerciales.

Les valeurs disponibles augmentent de 281 K€ passant de 126 K€ à 407 K€. La trésorerie bénéficie des remboursements de Wérimmo-Luxembourg.

PASSIF

Les capitaux propres augmentent passant de 5.228 K€ à 5.997 K€ (+15 %) au 31/12/2019.

Les provisions pour risques et charges comprennent deux postes différents.

La provision pour obligations environnementales, constituée il y a 10 ans en vue d'assainir le site de Wérister à Romsée, revient de 1.589 K€ à 755 K€. Cet assainissement devrait prendre fin rapidement si les travaux reprennent à la suite du confinement imposé.

Les travaux d'infrastructure à Wérister commenceront en 2020. Du fait des compromis de vente signés en décembre 2019, il a fallu constituer une provision pour « autres risques et charges » de 1.256 K€. Ce montant correspond aux coûts prévus des travaux de construction des routes, des infrastructures, ... pour les 55 parcelles faisant l'objet des compromis de vente enregistrés.

Les dettes augmentent fortement, passant de 2.185 K€ à 3.797 K€ (+74 %). La dette à plus d'un an de 50 K€ est due à la Région Wallonne sans échéance.

Les dettes à un an au plus comprennent le solde de 20 K€ de l'emprunt de 400 K€ contracté pour construire un hall industriel, un straight loan de 1.000 K€, un emprunt de 1.432 K€ contracté pour construire les 9 maisons à Rosoux-Berloz et un emprunt de 75 K€ qui augmentera au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'infrastructures sur le site de Wérister.

Le poste fournisseurs s'élève à 1.041 K€ au 31/12/2019 contre 191 K€ au 31/12/2018. Une facture d'un montant élevé est parvenue en fin d'année concernant les travaux d'assainissement du site de Wérister.

Les autres dettes reviennent de 627 K€ à 161 K€, la dette envers la société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation de 500 K€ ayant été remboursée.

COMPTE DE RESULTATS

Le total des ventes et prestations augmente de 516 K€ à 3.585 K€.

Le chiffre d'affaires augmente fortement, passant de 174 K€ en 2018 à 3.212 K€. Il comprend les 55 parcelles du site de Wérister à Romsée ayant fait l'objet de 3 compromis de vente. Les actes de vente qui auraient dû avoir été signés en avril 2020, ont été reportés du fait de l'interdiction de réunions due au confinement lié à la crise sanitaire. A cela, s'ajoute la vente d'une maison à Rosoux-Berloz.

Les autres produits d'exploitation comprennent essentiellement le produit des locations. Ce poste est en hausse et passe de 343 K€ à 374 K€.

Le coût des ventes et prestations a quadruplé, passant de 643 K€ à 2.553 K€.

Ce poste est constitué :

- des approvisionnements et marchandises achetées pour les travaux d'aménagement et de constructions sur les sites. Ils augmentent de 117 K€ à 545 K€. Il s'agit principalement d'achats effectués pour le site de Wérister.
- des services et biens divers qui augmentent fortement de 303 K€ à 1.227 K€. Dans ce poste, un montant de 834 K€ est le coût de l'assainissement du site de Wérister en 2019. Ce montant est annulé par l'utilisation de la provision pour obligations environnementales.
D'autres postes de frais augmentent : des frais d'entretien et de réparation des immeubles (toitures, ...), des honoraires (situations comptables plus fréquentes, cabinet d'avocats dans le cadre de la sortie souhaitée du marché boursier Euronext),
- Les rémunérations augmentent de 92 K€ à 131 K€ du fait de commissions sur ventes.
- Les amortissements, qui étaient de 124 K€ en 2018, sont de 139 K€ au 31/12/2019.
- Une provision pour risques et charges a été constituée d'un montant de 1.256 K€. Elle correspond au budget prévu de coût d'aménagement du site de Wérister de 55 parcelles ayant fait l'objet de compromis de vente.
- Les autres charges d'exploitation passent de 83 K€ à 94 K€. Il s'agit de précomptes immobiliers et de TVA non déductibles.

Le bénéfice d'exploitation au 31/12/2019 est de 1.031 K€. AU 31/12/2018, Neufcour accusait une perte de 127 K€.

Les produits financiers s'élèvent à 46 K€ (42 K€ en 2018) et les charges financières à 64 K€ (30 K€ en 2018). L'endettement accru explique la hausse des charges.

Le bénéfice de l'exercice 2019 s'élève à 1.013 K€ (perte de 115 K€ en 2018).

7.2. JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DES REGLES DE CONTINUITE

Le bilan présente une perte reportée d'un montant de 220 K€ au 31 décembre 2019, la perte reportée était de 1.089 K€ au 31 décembre 2018.

Conformément à l'article 96, 6° du C. Soc., le conseil d'administration justifie comme suit l'application des règles comptables de continuité : malgré cette perte reportée -par ailleurs en forte diminution-, les fonds propres restent largement positifs, ils s'élèvent à 5.997 K€.

La vente des parcelles du site de Wérister à Romsée, des maisons à Rosoux-Berloz et plus tard du site des Haïsses-Piedroux à Chênée-Liège assurent la pérennité de la société.

Il n'y a donc pas de raison de modifier l'application des règles comptables de continuité.

7.3. INFORMATIONS DIVERSES

L'audit des comptes sociaux et consolidés est assuré par la SCRL RSM Réviseurs d'Entreprises, dont les bureaux sont situés à 1932 Zaventem, Lozenberg 22 b2, représentée par Monsieur Bernard de Grand' Ry (IRE n° A01051) et Monsieur Jean-François Nobels (IRE n° A1360).

En 2019, la rémunération du mandat du commissaire s'est élevée à 15.287 € (HTVA) pour les missions d'audit, comme prévu par l'assemblée générale. Aucune rémunération pour des missions autres n'a été payée au commissaire.

7.4. UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS

Hormis l'utilisation de straight loan, et d'emprunts, la société n'utilise aucun autre instrument financier.

8. Comité d'audit

La composition du comité d'audit est restée inchangée en 2019. Lors de chacune des 9 séances du Conseil d'administration, une communication relative aux sujets abordés par le Comité d'Audit a été examinée

Le comité atteste la conformité des procédures d'audit avec les règles usuelles en matière d'audit. Dans ce rapport figure, comme la loi l'exige, l'attestation d'indépendance du commissaire, la SCRL RSM Réviseurs d'Entreprises. Les travaux d'audit se poursuivront tout au long de l'année 2020 dans le même état d'esprit.

9. Déclaration de gouvernance 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 gouvernance d'entreprise. Neufcour fait référence au Code belge de gouvernance de 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.

10. 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 propose le montant des rémunérations de tous les administrateurs. Actuellement, ces rémunérations sont de 5.000 €/an.
- Chaque administrateur perçoit la rémunération de base, indépendamment de sa participation ou non aux réunions du conseil. Les administrateurs sont, sauf exception, 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, sont ratifiés chaque année par celle-ci lors de l'approbation des comptes et n'ont plus varié depuis lors. Ils s'entendent hors TVA.

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

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

Nom de l'administrateur	Montant
Valloo Consult SRL	43.000 €
Socoges SA	2.500 €
Madame Nathalie Galand	5.000 €
Management Science Consulting SPRL	5.000 €
Madame Vinciane Laplanche	5.000 €
Monsieur Didier Gevers	5.000 €
Somabri SRL	2.500 €

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.

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

D'après les déclarations de transparence reçues, la situation de l'actionnariat au **31 décembre 2019** est la suivante :

	Nombre d'actions	% d'actions
Rhode Invest SA	50 020	13,66 %
Biochar SA	36 908	10,08 %
Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation SA	36 531	9,98 %
Noël Dessard	29 103	7,95 %
Soter SA (*)	27 571	7,53 %
Marie Evrard	20 551	5,61 %
Pierre Galand	12 889	3,52 %
Autres	149 677	40,89 %
		99,23 %
Bouille SA	2 810	0,77 %
Total	366 060	100 %

* société déclarée en faillite le 13 février 2017

Le rapport de gestion et la déclaration de gouvernance d'entreprise ont été établis par le Conseil d'administration le 31 mars 2020.

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