COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR
Société Anonyme
Rue Churchill, 26 – 4624 Romsée
RPM Liège – TVA : BE 0457 006 788
Cotation Euronext Bruxelles sous le libellé : NEUFCOUR-FIN
Site Internet : http://www.neufcour.com

CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Information réglementée diffusée le 10 juin 2020

Conformément à l'article 25 des statuts de la société, les actionnaires sont invités à assister à l'assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le **vendredi 10 juillet 2020 à 10 heures** (ou, si le quorum requis ne devait pas être atteint à l'assemblée générale extraordinaire du 10 juillet 2020, le **vendredi 31 juillet 2020 à 10 heures**).

Avertissement

Compte tenu de la pandémie de Covid-19 et des dispositions de l'Arrêté royal n°4 du 9 avril 2020 portant des dispositions diverses en matière de copropriété et de droit des sociétés et des associations dans le cadre de la lutte contre la pandémie Covid-19 (l'"**Arrêté Royal Covid-19**"), l'assemblée générale extraordinaire sera organisée par voie de visioconférence ou téléconférence.

De plus, il est demandé aux actionnaires de ne pas assister à l'assemblée générale extraordinaire en personne, mais d'exercer leurs droits de vote exclusivement (i) en votant à distance avant l'assemblée générale extraordinaire par correspondance, ou (ii) en donnant procuration avant l'assemblée générale extraordinaire à une personne désignée par le conseil d'administration, en suivant les règles énoncées dans la présente convocation.

Les porteurs de titres ayant accompli les formalités de participation nécessaires seront avertis des modalités précises de la tenue de l'assemblée générale extraordinaire en temps voulu.

ORDRE DU JOUR

1. **Prise de connaissance rapport spécial du conseil d'administration et de l'avis des administrateurs indépendants** établis dans le cadre du transfert de marché visé au point 2 ci-dessous.

2. **Approbation du transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société du marché réglementé Euronext Brussels vers le marché non réglementé Euronext Access (Brussels),** ayant pour conséquence la perte de la qualité de société cotée conformément à l'article 1:11 du Code des sociétés et des associations.
   Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : L'assemblée décide d'approuver le transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société du marché réglementé Euronext Brussels vers le marché non réglementé Euronext Access (Brussels), ayant pour conséquence la perte de la qualité de société cotée conformément à l'article 1:11 du Code des sociétés et des associations. L'assemblée décide que le transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société vers le marché Euronext Access est soumis à l'approbation formelle de la radiation des titres de la Société du marché réglementé Euronext Brussels par Euronext (la "***Condition Suspensive***") et que le transfert ne sera effectif à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la présente assemblée générale extraordinaire de la Société (la "***Date de Prise d'Effet***").

3. **Adoption d'un nouveau texte des statuts** afin de les mettre en concordance avec les résolutions prises, avec la situation nouvelle de la Société (en ce compris suite à la décision de transfert des titres vers le marché Euronext Access) et avec le Code des sociétés et des associations, et ce sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive, avec effet à la Date de Prise d'Effet.
   Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : L'assemblée décide d'adopter un nouveau texte des statuts

afin de les mettre en concordance avec les résolutions prises, avec la situation nouvelle de la Société (en ce compris suite à la décision de transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société vers le marché Euronext Access) et avec le Code des sociétés et des associations, et ce sous réserve de réalisation de la Condition Suspensive et avec effet à la Date de Prise d'Effet.
Une version coordonnée officieuse du nouveau texte des statuts de la Société est mis à disposition des actionnaires sur le site web de la Société (www.neufcour.com) à partir du 10 juin 2020**.**

4. Procurations spéciales

Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : L'assemblée décide d'octroyer une procuration spéciale :

- au conseil d'administration de la Société, afin d'exécuter les résolutions adoptées ci-dessus ;
- à deux administrateurs de la Société, agissant conjointement, afin de constater par acte notarié la réalisation de la Condition Suspensive, la Date de Prise d'Effet du transfert des titres vers le marché Euronext Access ainsi que, le cas échéant, la modification des statuts y afférente et pour la coordination des statuts.
- à tout avocat du cabinet NautaDutilh afin d'assurer les formalités nécessaires ;
- à Malika Ben Tahar ou Yorik Desmyttère, à cette fin élisant domicile à l'adresse de la société coopérative à responsabilité limitée "Berquin Notaires", à 1000 Bruxelles, Avenue Lloyd George 11, tous pouvoirs afin de rédiger le texte de la coordination des statuts de la Société, le signer et le déposer au greffe du tribunal de l'entreprise compétent, conformément aux dispositions légales en la matière.

1. Conditions d'admission à l'assemblée générale extraordinaire du 10 juillet 2020

A. Confirmation de participation

Tout actionnaire qui a l'intention d'assister à l'assemblée générale doit le notifier au plus tard le 3 juillet 2020 à minuit par courriel (marc.brisack@neufcour.com). Il doit en outre se soumettre à la procédure d'enregistrement décrite au point B. Exceptionnellement, en raison de la pandémie Covid-19, et conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal Covid-19, il est demandé aux actionnaires de ne pas communiquer par courrier.

B. Enregistrement des actions

Les propriétaires d'actions nominatives ou dématérialisées doivent procéder, pour assister à l'assemblée générale extraordinaire et y exercer le droit de vote, à l'enregistrement comptable de celles-ci à leur nom, au plus tard le 26 juin 2020 à minuit (heure belge), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société, soit par leur inscription aux sièges et agences de la BNP Paribas Fortis, sans qu'il doive être tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale extraordinaire.

Avant l'assemblée, l'actionnaire remettra à la société, une copie de l'attestation délivrée par la BNP Paribas Fortis certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, pour lequel il a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale extraordinaire.

Seules les personnes actionnaires à la date du 26 juin 2020 (date d'enregistrement) seront admises à participer et à voter lors de l'assemblée générale extraordinaire.

2. Droit d'insertion des sujets à l'ordre du jour et de dépôt des propositions et de dépôts de propositions de décision

Un ou plusieurs actionnaires possédant au moins 3 % du capital peuvent requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire ainsi que déposer des propositions de décision concernant des sujets à traiter inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire. Les sujets à inscrire à l'ordre du jour et/ou les propositions de décision doivent être adressés à la société au plus tard le 18 juin 2020 par courriel : marc.brisack@neufcour.com.

Le cas échéant, la société publiera un ordre du jour complété au plus tard le 25 juin 2020. Exceptionnellement, en raison de la pandémie Covid-19, et conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal Covid-19, il est demandé aux actionnaires de ne pas transmettre leurs questions par courrier au siège de la société.

De plus amples informations relatives aux droits susmentionnés et leurs modalités d'exercice sont disponibles sur le site internet de la société (www.neufcour.com).

3. Droit de poser des questions

Les actionnaires ont le droit de poser des questions par écrit aux administrateurs et au commissaire préalablement à l'assemblée générale extraordinaire. Ces questions peuvent être posées par courriel (marc.brisack@neufcour.com). Les questions doivent parvenir au plus tard le 4 juillet 2020 à 17 h. Exceptionnellement, en raison de la pandémie Covid-19, il

est demandé aux actionnaires de ne pas transmettre leurs questions par courrier au siège de la Société.

4. Procurations ou par correspondance

Comme indiqué ci-dessus, conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal Covid-19, les actionnaires sont invités à exercer leurs droits de vote exclusivement (i) en votant à distance avant l'assemblée générale extraordinaire par correspondance, ou (ii) en donnant procuration avant l'assemblée générale extraordinaire à une personne désignée par le conseil d'administration. Un vote ne pourra donc être exercé que par procuration ou par correspondance. Il ne sera pas possible d'exprimer un vote à l'occasion de la visioconférence ou la téléconférence qui sera organisée à cette occasion.

En cas de recours à un vote par procuration, le mandataire sera de plein droit un représentant de l'étude du notaire instrumentant de l'assemblée générale extraordinaire. Ce mandataire pourra uniquement exercer le droit de vote conformément aux instructions de vote reprises dans la procuration.

Un modèle de procuration et de formulaire de vote par correspondance peut être téléchargé sur le site internet de la société (www.neufcour.com).

La notification de la procuration ou du formulaire de vote par correspondance la société doit se faire au plus tard le 4 juillet 2020 par voie électronique à l'adresse : marc.brisack@neufcour.com. Exceptionnellement, en raison de la pandémie Covid-19, il est demandé aux actionnaires ne pas transmettre les procurations ou les formulaires de vote par correspondance par courrier au siège de la société. L'envoi d'un courrier électronique accompagné d'une copie scannée ou photographiée de la procuration ou de formulaire de vote par correspondance complété et signé est suffisant.

5. Documents disponibles

La présente convocation et les autres documents relatifs à cette assemblée générale extraordinaire sont disponibles sur le site internet de la société www.neufcour.com. Exceptionnellement, en raison de la pandémie Covid-19, et conformément à l'Arrêté Royal Covid-19, ces documents ne seront pas mis à la disposition des actionnaires au siège de la Société. Ils peuvent cependant en obtenir une copie gratuitement via une demande adressée par voie électronique à l'adresse : marc.brisack@neufcour.com.

Le Conseil d'Administration

COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUFCOUR
SOCIÉTÉ ANONYME
Rue Churchill 26
4624 Romsée

BCE 0457.006.788
RPM Liège

(la "**Société**")

RAPPORT SPÉCIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
RÉDIGÉ DANS LE CADRE DU PROJET DE TRANSFERT DE MARCHÉ DE LA SOCIÉTÉ

---

1 INTRODUCTION

Le présent rapport spécial a été rédigé par le conseil d'administration en vue de présenter aux actionnaires de la Société le transfert de la Société du marché réglementé Euronext Brussels vers le marché non réglementé Euronext Access (la "**Transaction**").

La décision de transfert sera soumise à l'approbation préalable des actionnaires de la Société lors de l'assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le 10 juillet 2020 ou, le 31 juillet 2020, si le quorum de présence ne devait pas être atteint lors de la première assemblée.

2 RAISONS D'ÊTRE ET DESCRIPTION DE LA TRANSACTION

La Société est issue de la scission des activités des Charbonnages de Wérister SA en 1995 et a pour unique objectif aujourd'hui de poursuivre la gestion des actifs immobiliers acquis fin du 19ème et début du 20ème siècle dans le cadre des activités de charbonnage. A la date du présent rapport, la stratégie et la politique de la Société et de ses filiales peuvent être résumées comme suit:

(i) la valorisation de terrains faisant partie de son patrimoine en les aménageant, en les viabilisant ou en y construisant éventuellement des immeubles;
(ii) l'achat de terrains pour les valoriser;
(iii) la location de halls industriels et des appartements situés sur les sites de Romsée et Chênée;
(iv) la construction ou la rénovation desdits halls en vue de conserver et maximiser les revenus locatifs;
(v) rentabiliser au mieux les terrains en attente d'affectation;
(vi) être un spécialiste reconnu en aménagement des sites, le cas échéant en prestant ses services pour compte de tiers;
(vii) la limitation de l'endettement en fonction des projets spécifiques, et
(viii) la limitation des frais de gestion au regard de la taille de la Société.

Mis-à-part ces activités, la Société n'a aujourd'hui pas vocation à développer de nouvelles activités, ce qui

signifie concrètement que la Société n'a aujourd'hui pas vocation à réaliser de nouveaux investissements majeurs. Le développement de nouvelles activités n'est toutefois pas exclu à l'avenir.

Dans cette logique et eu égard à sa taille réduite, une cotation des titres de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Brussels ne se justifie plus. Le conseil d'administration de la Société souhaiterait dès lors solliciter un transfert du marché réglementé Euronext Brussels vers le marché non réglementé Euronext Access en vue de diminuer les coûts de fonctionnement liés à une cotation sur un marché réglementé. Le marché Euronext Access présente en effet des exigences moins contraignantes, ce qui permettra, à la Société de réduire ses coûts afférant à l'admission à la négociation de ses titres sur Euronext Brussels. En outre, le conseil d'administration de la Société considère que la cotation de la Société sur Euronext Brussels ne se justifie également plus eu égard au fait que:

(i) la capitalisation boursière de la Société au 31 décembre 2019 s'élevait à 5,1 millions d'euros, ce qui constitue une faible capitalisation boursière pour une cotation sur un marché réglementé; et

(ii) la Société n'emploie à l'heure actuelle que 1,4 employé "équivalent temps plein", ce qui traduit aussi les activités réduites de la Société.

3 IMPACT DE LA TRANSACTION

Une cotation de la Société sur Euronext Access permettra à la Société de sensiblement diminuer les frais directs et indirects liés à une telle cotation, ce marché bénéficiant d'un cadre réglementaire plus souple et donc d'obligations moins contraignantes. Ainsi, les mesures suivantes (aperçu non-exhaustif) ne seront plus applicables à la Société une fois que les titres seront cotés sur un marché non réglementé, tel qu'Euronext Access:

(i) obligation d'établir et de faire contrôler les comptes en normes IFRS ;

(ii) obligations additionnelles en termes de publicité et de *reporting* en ce qu'il ne sera par exemple plus requis d'établir des comptes et rapports semestriels,

(iii) obligation d'appliquer le Code de gouvernance d'entreprise sur la base du principe « *comply or explain* » ;

(iv) obligations additionnelles en termes de gouvernance en ce qu'il ne sera plus requis d'établir un comité d'audit et un comité de rémunération ou encore de nomination,

(v) obligations additionnelles en termes d'organisation et de convocation des assemblées générales.

Les coûts et frais directs et indirects de la Société liés à une cotation sur Euronext Access se situeront aux alentours de 45.000 EUR sur une base annuelle comparé à de 103.000 EUR sur une base annuelle pour une cotation sur Euronext Brussels. Tout budget ainsi libéré pourra à l'avenir être affecté par la Société à la réalisation de ses activités principales, à savoir réaliser ses actifs au profit de ses actionnaires.

Les exigences en termes d'information des investisseurs sont plus souples sur le marché Euronext Access que sur le marché réglementé. La Société entend toutefois maintenir un niveau d'information adéquat des actionnaires. Par conséquent, la Société s'engage à ce que l'information financière qui continuera à être publiée par la Société après l'admission sur Euronext Access soit au moins la suivante (et ce, sans préjudice des obligations légales et des obligations découlant des règlements Euronext applicables) :

(i) des comptes consolidés (établis conformément aux normes comptables belges) seront publiés par la Société aussi longtemps que les entreprises filiales de cette dernière ne présentent pas tant individuellement que collectivement un intérêt négligeable au sens de l'article 3:23 du nouveau Code des sociétés et des associations ("**CSA**") ;

(ii) le rapport de gestion sera établi conformément à l'article 3:6 du CSA et portera également sur les comptes consolidés ;

(iii) le rapport de gestion sera diffusé largement et publié sur le site internet de la Société ;

(iv) les informations privilégiées continueront à faire l'objet d'une publication conformément à la législation MAR ;

(v) le site internet de la Société sera maintenu conformément aux standards en vigueur sur le marché réglementé.

4 MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Le conseil d'administration de la Société ne souhaite pas réaliser la Transaction aux dépens des actionnaires, raison pour laquelle différents mesures d'accompagnement seront mises en place en vue de pouvoir organiser le transfert de marché sans méconnaitre les droits et intérêts des actionnaires minoritaires.

Ces différentes mesures d'accompagnement ont été et/ou seront mises en place sur une base volontaire. Elles peuvent être résumées comme suit:

(i) la sollicitation de l'**avis des deux administrateurs indépendants** de la Société, chargés d'apprécier le gain ou le préjudice de la Transaction pour la Société et pour ses actionnaires (notamment en termes de coûts, d'établissement des états en financiers en normes comptables belges, de gouvernance d'entreprise, de publicité, etc.). Cet avis est joint en Annexe 1 au présent rapport du conseil d'administration;

(ii) la rédaction d'un **rapport spécial du conseil d'administration** de la Société à l'attention de l'assemblée générale de cette dernière, justifiant l'intérêt que présente la Transaction pour la Société et ses actionnaires. Le rapport décrira (a) la Transaction, (b) les raisons d'être de la Transaction, (c) les principaux impacts de la Transaction, notamment au niveau de la gouvernance, du *reporting* financier et de l'information des marchés et des actionnaires et (d) les autres mesures d'accompagnement mises en place, à savoir le présent rapport;

(iii) la tenue d'une **assemblée générale extraordinaire de la Société** qui prendra la décision finale sur la Transaction, statuant aux conditions requises pour la modification des statuts, à

savoir un quorum de présence de 50% et une majorité de 75% des voix. En cas de carence, une deuxième assemblée générale sera convoquée qui pourra statuer quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents (mais en tout état de cause avec une majorité de 75% des voix). Par ailleurs, le total des titres des actionnaires ayant voté contre la Transaction devra avoir une valeur égale ou inférieure à 1.000.000 d'euros, sur la base de la moyenne des cours de clôture des trois mois précédant la date de l'assemblée générale extraordinaire. Les décisions de cette assemblée générale seront soumises à l'approbation formelle de la radiation des titres de la Société du marché réglementé Euronext Brussels par Euronext et ne seront effectives qu'à l'issue du délai d'attente de 2 mois dont question au point (iv) ci-dessous;

(iv) le respect par la Société d'une **période transitoire de deux mois** entre la décision de principe de l'assemblée générale extraordinaire comme décrit au point (iii) ci-dessus et la prise d'effet du changement de marché afin de permettre aux investisseurs qui le souhaitent de céder dans cet intervalle leurs actions sur le marché réglementé d'Euronext Brussels préalablement à leur admission sur Euronext Access;

(v) l'établissement et la publication d'une **note d'information à l'attention des investisseurs** conformément à l'article 10, §1, 3° de la Loi du 11 juillet 2018 et aux articles 1 à 3 de l'arrêté royal du 23 septembre 2018 relatif à la publication d'une note d'information en cas d'offre au public ou d'admission à la négociation sur un MTF et portant des dispositions financières diverses;

(vi) comme indiqué ci-dessus, l'engagement de la Société à ce que l'**information financière** qui continuera à être publiée par la Société après l'admission sur Euronext Access soit au moins celle décrite au point 3 ci-dessus.

5 CALENDRIER DE LA TRANSACTION

Le calendrier de la Transaction qui d'un point de vue technique impliquera deux opérations distinctes, à savoir:

(i) d'une part une demande de radiation des actions de la Société du marché réglementé d'Euronext Bruxelles, et

(ii) d'autre part une admission technique de l'intégralité des actions de la Société sur Euronext Access (c'est-à-dire sans offre concomitante de nouveaux titres de la Société dans le cadre d'un placement privé ou d'une offre publique au sens de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés),

peut être résumé comme suit:

Mercredi **10 juin 2020**	Publication sur le site internet de la Société et d'Euronext de la note d'information à l'attention des investisseurs conformément à l'article 10, §1, 3° de la Loi du 11 juillet 2018 et aux articles 1 à 3 de l'arrêté

	royal du 23 septembre 2018 relatif à la publication d'une note d'information en cas d'offre au public ou d'admission à la négociation sur un MTF et portant des dispositions financières diverses en même temps que la convocation à l'assemblée générale extraordinaire de la Société visée ci-après
Vendredi **10 juillet 2020**	Tenue de l'assemblée générale extraordinaire de la Société
Vendredi **10 juillet 2020**	Début de délai de deux mois permettant aux actionnaires qui le souhaitent de céder leurs titres sur Euronext Brussels
Vendredi **10 juillet 2020**	Publication d'un communiqué de presse exposant les décisions prises par l'assemblée générale extraordinaire de la Société
Au plus tard lundi **10 août 2020**	Décision formelle d'Euronext sur le transfert des titres d'Euronext Brussels vers Euronext Access
Lundi **10 août 2020** ou mardi **11 août 2020**	Publication d'un communiqué de presse annonçant la décision d'Euronext
Vendredi **14 août 2020**	Diffusion des avis de marché Euronext (radiation des titres d'Euronext Brussels et admission sur Euronext Access)
Jeudi **10 septembre 2020**	Expiration du délai de deux mois - Radiation d'Euronext Brussels, admission technique sur Euronext Access et ouverture des négociations

Ce calendrier est donné à titre indicatif, ne tient pas compte entre autres d'une éventuelle assemblée générale extraordinaire de carence et est dès lors sujet à des changements éventuels. En cas de modification du calendrier, la Société en informera les actionnaires au moyen d'un communiqué de presse.

6 CONCLUSION

Le conseil d'administration estime que le transfert de la Société du marché réglementé Euronext Brussels vers le marché non réglementé Euronext Access est dans l'intérêt de la Société et invite donc les actionnaires à voter en faveur de ce transfert.

Fait à Romsée, le 09/06/ 2020.

Pour le conseil d'administration,

_____

Nom: Valloo Consult SRL, représenté par Jacques Janssen
Titre: Administrateur délégué

Annexe (1) : Avis des administrateurs indépendants

LA COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR – PROJET DE TRANSFERT DE MARCHE
AVIS DU COMITE DES ADMINISTRATEURS INDEPENDANTS

1. PREAMBULE

1.1. Le comité des administrateurs indépendants de la Compagnie Financière de Neufcour SA (la "**Société**"), composé de M. Didier Gevers et la SPRL Mascot, représentée par son représentant permanent M. Thierry Houben (le "**Comité**"), a été mandaté par le conseil d'administration de la Société dans le cadre de sa volonté de solliciter un transfert du marché réglementé Euronext Brussels vers le marché non réglementé Euronext Access (la "**Transaction**").

1.2. Par analogie avec la procédure prévue par l'article 7:97 du Code des sociétés et des associations ("**CSA**") applicable en cas d'opération d'une société avec son actionnaire de contrôle, le conseil d'administration de la Société a jugé utile et souhaitable – dans l'intérêt de la protection des intérêts des actionnaires – de soumettre la Transaction envisagée à l'appréciation préalable des administrateurs indépendants de la Société. Cette mesure d'accompagnement est une mesure parmi les autres mesures mises en œuvre par la Société en vue de pouvoir organiser le transfert de marché, et ce dans l'intérêt à nouveau des actionnaires. Pour autant que de besoin, il est toutefois précisé que la Transaction n'entre, d'un point de vue strictement juridique, pas dans le champ d'application de l'article 7:97 du CSA visé ci-dessus.

1.3. Par conséquent, le Comité a été chargé de:

(i) décrire la nature de la Transaction;
(ii) apprécier le gain ou le préjudice de la Transaction pour la Société et pour ses actionnaires (notamment en termes de coûts, d'établissement des états en financiers en normes comptables belges, de gouvernance d'entreprise, de publicité, etc.);
(iii) chiffrer les conséquences financières de la Transaction;
(iv) constater si la Transaction est ou non de nature à occasionner pour la Société des dommages manifestement abusifs à la lumière de la politique menée par la Société, et
(v) préciser, pour autant que de besoin, les bénéfices que la Transaction porte en compte pour compenser l'éventuel préjudice causé à la Société.

1.4. Compte tenu des spécificités de la Transaction, le présent avis reprend également une brève description des autres mesures d'accompagnement proposées par le conseil d'administration ("**CA**") de la Société pour mettre en œuvre le transfert de marché dans le respect des intérêts des actionnaires (minoritaires), telles que plus amplement détaillées dans le rapport spécial établi par le CA dont le Comité a pu prendre connaissance.

2. DESCRIPTION DU PROJET

2.1. La Société est issue de la scission des activités des Charbonnages de Wérister SA en 1995 et a pour objectif aujourd'hui de poursuivre la gestion des actifs immobiliers acquis fin du 19ème et début du 20ème siècle dans le cadre des activités de charbonnage. A la date du présent rapport, la stratégie et la politique de la Société et de ses filiales peuvent être résumées comme suit:

(i) la valorisation de terrains faisant partie de son patrimoine en les aménageant, en les viabilisant ou en y construisant éventuellement des immeubles;

(ii) l'achat de terrains pour les valoriser;

(iii) la location de halls industriels et des appartements situés sur les sites de Romsée et Chênée;

(iv) la construction ou la rénovation desdits halls en vue de conserver et maximiser les revenus locatifs;

(v) rentabiliser au mieux les terrains en attente d'affectation;

(vi) être un spécialiste reconnu en aménagement des sites, le cas échéant en prestant ses services pour compte de tiers;

(vii) la limitation de l'endettement en fonction des projets spécifiques, et

(viii) la limitation des frais de gestion au regard de la taille de la Société.

Mis-à-part ces activités, la Société n'a aujourd'hui pas vocation à développer de nouvelles activités, ce qui signifie concrètement que la Société n'a aujourd'hui pas vocation à réaliser de nouveaux investissements majeurs. Le développement de nouvelles activités n'est toutefois pas exclu à l'avenir.

2.2. Dans cette logique et eu égard à sa taille réduite, une cotation des titres de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Brussels ne se justifie plus. Le CA de la Société souhaiterait dès lors solliciter un transfert du marché réglementé d'Euronext Brussels vers le marché non réglementé ("**MTF**") d'Euronext Access en vue de diminuer les coûts de fonctionnement liés à une cotation sur un marché réglementé. Le marché Euronext Access présente en effet des exigences moins contraignantes, ce qui permettra, à la Société de réduire ses coûts afférant à l'admission à la négociation de ses titres sur Euronext Brussels. En outre, le CA de la Société considère que la cotation de la Société sur Euronext Brussels ne se justifie également plus eu égard au fait que:

(i) la capitalisation boursière de la Société au 31 décembre 2019 s'élevait à 5,1 millions d'euros, ce qui constitue une faible capitalisation boursière pour une cotation sur un marché réglementé;

(ii) selon les statistiques d'Euronext, il ressort que la Société est la 4ème plus faible capitalisation pour les sociétés belges cotées sur un marché réglementé (5,1 m€ de capitalisation) et peu active en volume sur l'année 2019 (57 transactions portant sur 4.512 titres au total représentant un volume global de 71,9 k€), et

(iii) la Société n'emploie à l'heure actuelle que 1,4 employé "équivalent temps plein" ("**ETP**"), ce qui traduit aussi les activités réduites de la Société.

2.3. Ceci étant dit, le CA de la Société ne souhaite pas réaliser la Transaction aux dépens des actionnaires, raison pour laquelle elle propose - sur une base volontaire - de mettre en place différentes mesures d'accompagnement (telles que plus amplement détaillées au point 2.4 ci-dessous et dans le rapport spécial du CA) en vue de pouvoir organiser ce transfert de marché sans méconnaître les droits et intérêts des actionnaires minoritaires. A cet égard, il convient de noter que le transfert de marché impliquera en pratique deux opérations distinctes :

(i) premièrement, une demande de radiation des actions de la Société du marché réglementé d'Euronext Bruxelles, étant entendu que l'Autorité des Services et Marchés Financiers (la « **FSMA** ») dispose d'un « *droit de véto* » sur une éventuelle radiation; en pratique, Euronext est en effet tenue d'informer la FSMA préalablement à toute radiation[1] et la FSMA, après analyse du dossier, peut s'opposer à une telle radiation dans l'intérêt de la protection des actionnaires, et

(ii) deuxièmement, une admission technique de l'intégralité des actions de la Société sur Euronext Access (c'est-à-dire sans offre concomitante de nouveaux titres de la Société dans le cadre d'un placement privé ou d'une offre publique au sens de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés, la « **Loi du 11 juillet 2018** »), pour laquelle seule Euronext est compétente.

2.4. Les mesures d'accompagnement que le CA de la Société propose de mettre en place peuvent être résumées comme suit :

(i) la sollicitation de l'avis des deux administrateurs indépendants de la Société, chargés d'apprécier le gain ou le préjudice de la Transaction pour la Société et pour ses actionnaires (notamment en termes de coûts, d'établissement des états en financiers en normes comptables belges, de gouvernance d'entreprise, de publicité, etc.), à savoir le présent avis qui sera joint au rapport du CA dont question au point (ii) ci-après;

(ii) la rédaction d'un rapport spécial du CA de la Société à l'attention de l'assemblée générale de cette dernière, justifiant l'intérêt que présente la Transaction pour la Société et ses actionnaires. Le rapport décrira (a) la Transaction, (b) les raisons d'être de la Transaction, (c) les principaux impacts de la Transaction, notamment au niveau de la gouvernance, du *reporting* financier et de l'information des marchés et des actionnaires et (d) les autres mesures d'accompagnement mises en place.

(iii) la tenue d'une assemblée générale extraordinaire de la Société qui prendra la décision finale sur la Transaction, statuant aux conditions requises pour la modification des statuts, à savoir un quorum de présence de 50% et une majorité de 75% des voix. En cas de carence, une deuxième assemblée générale sera convoquée qui pourra statuer quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents (mais en tout état de cause avec une majorité de 75% des voix). Par ailleurs, le total des titres des actionnaires ayant voté contre la Transaction devra avoir une valeur égale ou inférieure à 1.000.000 EUR, sur la base de la moyenne des cours de clôture des trois mois précédant la date de l'assemblée générale extraordinaire. Les décisions de cette assemblée générale seront soumises à l'approbation formelle de la radiation des titres de la Société du marché réglementé Euronext Brussels par Euronext et ne seront effectives qu'à l'issue du délai d'attente de 2 mois dont question au point (iv) ci-dessous;

(iv) le respect par la Société d'une période transitoire de deux mois entre la décision de principe

[1] Article 26 de la loi du 21 novembre 2017 relative aux infrastructures des marchés d'instruments financiers et portant transposition de la directive 2014/65/EU (la "**Loi 2017**").

de l'assemblée générale extraordinaire comme décrit au point (iii) ci-dessus et la prise d'effet du changement de marché afin de permettre aux investisseurs qui le souhaiteraient de céder dans cet intervalle leurs actions sur le marché réglementé d'Euronext Brussels préalablement à leur admission sur Euronext Access;

(v) l'établissement et la publication d'une note d'information à l'attention des investisseurs conformément à l'article 10, §1, 3° de la Loi du 11 juillet 2018 et aux articles 1 à 3 de l'arrêté royal du 23 septembre 2018 relatif à la publication d'une note d'information en cas d'offre au public ou d'admission à la négociation sur un MTF et portant des dispositions financières diverses;

(vi) l'engagement de la Société à ce que l'information financière qui continuera à être publiée[2] par la Société après l'admission sur Euronext Access soit au moins la suivante (et ce sans préjudice des obligations légales et des obligations découlant des règlements Euronext applicables):

a. des comptes consolidés (établis conformément aux normes comptables belges) seront établis et publiés par la Société aussi longtemps que les filiales de cette dernière ne présentent pas - tant individuellement que collectivement - un intérêt négligeable au sens de l'article 3:23 du CSA;
b. le rapport de gestion sera établi conformément à l'article 3:6 du CSA et portera également sur les comptes consolidés;
c. le rapport de gestion sera diffusé largement et publié sur le site internet de la Société;
d. les informations privilégiées continueront à faire l'objet d'une publication conformément à la législation MAR[3];
e. le site internet de la Société sera maintenu conformément aux standards en vigueur sur le marché réglementé.

3. CONSEQUENCES FINANCIERES, GAIN OU PREJUDICE, DOMMAGES MANIFESTEMENT ABUSIFS, BENEFICES COMPENSANT L'EVENTUEL PREJUDICE

3.1. Opportunité de la Transaction

3.1.1 Le Comité relève que les discussions autour d'un éventuel « delisting » de la Société du marché réglementé ont été entamées depuis un certain temps et que le CA de la Société a même fait état de cette volonté dans son rapport annuel de 2016 en précisant notamment que la Société poursuivait ses réflexions en vue de leur proposer de « delister » la Société du marché réglementé d'Euronext Brussels, lequel n'est pas adapté à la taille du groupe et au nombre de transactions boursières qu'il suscite.

3.1.2 Le Comité constate toutefois qu'aucune de ces réflexions n'a abouti jusqu'à présent alors qu'une cotation des actions de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Brussels continue d'emporter des frais directs et indirects de cotation, constituant une charge élevée au vu de la taille de la Société

[2] L'information financière continuera à être publiée en ligne sur le site de la Société (www.neufcour.com) pendant une durée de 10 années minimum.
[3] Veuillez noter que la règlementation en matière d'abus de marché continue à s'appliquer intégralement à un émetteur dont les titres sont admis sur Euronext Access.

et de sa stratégie. De plus, les règlementations futures risquent de peser trop lourdement sur la Société, sans contrepartie mesurable pour les actionnaires ou la Société elle-même.

3.2. Gain ou préjudice et conséquences financières

3.2.1 Le Comité souligne que les **frais et coûts directs** spécifiques liés à la cotation sur Euronext Brussels (à savoir quelque 87.000 EUR) demeurent très élevés, et même assez disproportionnés, eu égard à la taille réduite de la Société démontré sur la base des chiffres consolidés de l'exercice social clos au 31 décembre 2019 suivants:

(i) total de l'actif: 11.333.000 EUR
(ii) chiffre d'affaires: 4.586.000 EUR
(iii) bilan social: 1,4 ETP.

3.2.2 A titre d'exemple, le Comité relève que, d'après la Société, les **frais et coûts directs** dus à la cotation des actions de la Société sur Euronext Brussels estimés au 31 décembre 2019 s'élevaient à:

(i) frais de comptabilité et de consolidation en normes IFRS: approx. 40.000 EUR;
(ii) frais de contrôle légal des comptes en IFRS: approx. 25.000 EUR;
(iii) coûts de cotation: approx. 12.000 EUR;
(iv) frais liés à la quote-part de la charge de l'administrateur-délégué pour sa contribution aux obligations liées à une cotation sur un marché réglementé: approx. 10.000 EUR.

3.2.3 La cotation sur Euronext Brussels emporte en outre des **frais indirects** de cotation. Ces frais sont liés aux exigences complémentaires imposées par la réglementation belge et européenne applicable aux sociétés dont les actions sont admises à la négociation sur un marché règlementé tel qu'Euronext Brussels, estimés à environ 16.000 EUR. Cette estimation recouvre les frais de publication, les frais liés aux avis juridiques et la quote-part des frais de secrétariat liées aux obligations d'une société cotée sur un marché réglementé.

3.2.4 Le Comité relève qu'une cotation de la Société sur Euronext Access permettra à la Société de sensiblement diminuer les frais directs et indirects liés à une telle cotation, ce marché bénéficiant d'un cadre réglementaire plus souple et donc d'obligations moins contraignantes. Ainsi, le CA de la Société relève que les mesures suivantes[4] ne seront plus applicables à une société dont les titres sont cotés sur un marché non-réglementé, tel qu'Euronext Access :

(ix) obligation d'établir et de faire contrôler les comptes en normes IFRS;
(x) obligations additionnelles en termes de publicité et de *reporting* en ce qu'il ne sera par exemple plus requis d'établir des comptes et des rapports semestriels;
(xi) obligation d'appliquer le Code de gouvernance d'entreprise sur la base du principe « *comply or explain* »;
(xii) obligations additionnelles en termes de gouvernance en ce qu'il ne sera plus requis d'établir un comité d'audit et un comité de rémunération ou encore de nomination;

[4] Aperçu non-exhaustif.

(xiii) obligations additionnelles en termes d'organisation et de convocation des assemblées générales;

(xiv) etc.

3.2.5 D'après le CA, l'ensemble des coûts et frais (directs et indirects) de la Société liés à une cotation sur Euronext Access se situeront aux alentours de 45.000 EUR sur une base annuelle comparé à 103.000 EUR sur une base annuelle pour une cotation sur Euronext Brussels. Tout budget ainsi libéré pourra à l'avenir être affecté par la Société à la réalisation de ses activités principales, à savoir réaliser ses actifs au profit des actionnaires.

S'il est vrai que les éléments inventories au point 3.2.4 ci-dessus peuvent *a contrario* également être considérées comme constitutifs d'une "perte de droits" des actionnaires, le Comité estime que cette perte n'est pas de nature à porter préjudice aux actionnaires compte tenu de la taille de la Société et que ces pertes sont compensées par les gains en termes de coûts.

3.2.6 Par ailleurs, le Comité relève qu'au fil des années, la liquidité du titre sur Euronext Brussels est restée très faible. En effet, sur la base des informations reprises dans les derniers rapports annuels, il apparaît que l'échange total sur les dernières années était de respectivement 1.811 actions en 2016 (soit 0,49% du nombre total des actions), 23.865 actions en 2017 (soit 6,52% du nombre total des actions), 12.363 actions en 2018 (soit 3,38% du nombre total des actions) et 4.512 actions en 2019 (soit 1,23% du nombre total des actions). Par conséquent, il est permis de douter des avantages que procure une cotation sur un marché règlementé pour les actionnaires en l'absence de transactions significatives et ce d'autant plus qu'une cotation sur un marché non-réglementé n'affectera pas nécessairement davantage le peu de liquidité du titre mais permettra par contre de diminuer les coûts de cotation et donc les charges de la Société.

3.2.7 Enfin, eu égard aux autres mesures d'accompagnement proposées par le CA, le Comité est d'avis que les intérêts des actionnaires, en ce compris ceux qui ne sont pas représentés au CA, ne seront pas lésés par la Transaction dans la mesure où :

(i) pour l'investisseur, les titres resteront négociables sur un marché d'Euronext, certes non-réglementé, mais toujours selon la méthode du double fixing, comme c'est le cas actuellement sur le marché réglementé d'Euronext Brussels (contrairement à une cotation en continue qui est le système de cotation habituellement retenu sur Euronext Brussels). Pour rappel, dans un système de cotation au double fixing, les négociations ont lieu tous les jours à 11 heures 30 et à 16 heures 30 et donnent alors lieu à la confrontation des ordres d'achat et de vente accumulés depuis l'ouverture du carnet d'ordre central sans résulter en transactions; les transactions étant ensuite possibles durant une période définie au cours de fixing, ce qui permet d'augmenter la liquidité de ce marché, certes, un marché non-réglementé et donc moins visible mais une liquidité néanmoins présente;

(ii) la décision de transfert sera soumise à l'approbation des actionnaires afin de préserver leurs droits;

(iii) ils seront parfaitement informés des tenants et aboutissants de la Transaction par le biais notamment du présent avis et du rapport spécial du CA et auront également l'occasion de poser toutes leurs questions sur ces documents et de manière générale sur le transfert à l'occasion de ladite assemblée générale;

(iv) entre la décision de principe de transfert et la date effective du transfert de marché, ils auront l'occasion, s'ils le souhaitent, de se départir de leurs actions sur Euronext Brussels pendant une période transitoire de deux mois avant l'admission effective sur Euronext Access, et

(v) la Société s'engage à maintenir sur une base volontaire certaines exigences en termes d'informations des investisseurs qui s'appliquent juridiquement qu'aux sociétés dont les titres sont cotés sur un marché réglementé.

4. CONCLUSION

4.1. Eu égard à ce qui précède, le Comité estime que la Transaction n'est pas de nature à occasionner pour la Société des dommages manifestement abusifs à la lumière de la stratégie menée par la Société.

4.2. Le Comité souligne à cet égard

(i) d'une part que la Transaction permettra à la Société de sensiblement diminuer ses frais de fonctionnement dus à une cotation de ses titres sur un marché réglementé, ceux-ci n'étant plus justifiés eu égard à sa taille réduite et sa stratégie, et

(ii) d'autre part, de libérer des fonds à affecter aux activités principales de la Société en vue de valoriser ses actifs en faveur des actionnaires, tout en préservant leurs droits et en leur assurant une certaine liquidité de leurs titres par le biais d'une cotation au double fixing sur Euronext Access (méthode de cotation de la Société retenue à l'heure actuelle également sur Euronext Brussels). Cette valorisation d'actifs peut prendre différentes formes, telles que la location d'immeubles, le développement de nouveaux projets immobiliers en ligne avec l'objet social de la Société; la mise en valeur de l'ensemble des sites en patrimoine, en les rendant constructibles, le cas échéant, après assainissement, en les (co-)développant; la vente d'actifs, étant entendu en effet que la Société n'a pas (et n'a jamais) eu vocation à garder en portefeuille les projets dont le développement a été réalisé.

***

Fait à Romsée, le 09/06/2020

_____	_____
Didier Gevers Administrateur indépendant	Mascot SPRL, représentée par son représentant permanent, Thierry Houben Administrateur indépendant.

COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUFCOUR SA
Société anonyme de droit belge
Rue Winston Churchill 26, 4624 Romsée
Numéro d'entreprise: 0457.006.788 (RPM Liège)

NOTE D'INFORMATION RELATIVE AU TRANSFERT ET A L'ADMISSION DE L'INTÉGRALITÉ DES 366.060 ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL DE COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUFCOUR SA SUR EURONEXT ACCESS (BRUSSELS)

Le présent document a été établi par la Compagnie Financière de Neufcour SA

LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS.

10 juin 2020

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.

Partie I. - Principaux risques propres à l'Émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'admission concernée. Description des principaux risques, spécifiques à l'offre concernée, et de leur effet potentiel sur l'Émetteur, l'éventuel garant, l'éventuel sous-jacent et les investisseurs

Généralités: La Compagnie Financière de Neufcour SA ("**Neufcour**" ou la « **Société** ») considère que les risques décrits ci-dessous résument les principaux risques inhérents à ses activités. Ces risques peuvent donc affecter la capacité de Neufcour à respecter ses obligations. L'éventuelle incapacité de Neufcour à faire face à toute obligation financière due par elle pourrait néanmoins être liée à d'autres facteurs ne présentant pas de risque significatif sur la base des informations disponibles à ce jour ou que Neufcour n'est actuellement pas en mesure de prévoir. L'ordre de présentation des facteurs de risque est sans rapport avec la probabilité de leur survenance ou avec l'ampleur potentielle de leurs conséquences.

Principaux risques spécifiques à l'émetteur ou au secteur

- *Risques liés à la dégradation de la conjoncture économique :*

La Société a éprouvé, par le passé, des périodes difficiles dans 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 éléments de l'activité économique. A l'heure actuelle, la réalisation des lotissements est en effet affectée par différentes initiatives prises notamment par les lobbies environnementaux ou encore d'associations qui s'opposent au béton alors que le prix des terrains à bâtir se maintiennent car ils sont de plus en plus rares. Dans les années qui viennent, le secteur immobilier pourrait être touché par une crise qui pourrait influencer l'activité de la Société.

La baisse des taux d'intérêt des emprunts immobiliers dans son secteur d'activité peut contribuer à la création d'une bulle immobilière. Une remontée, même limitée, des taux peut impacter la valeur des actifs et entrainer l'éclatement ou la survenance d'une crise immobilière.

Pour contribuer à renforcer la pérennité de la Société, celle-ci privilégie, au détriment du seul dégagement de plus-values immobilières, par essence hypothétiques, l'encaissement de revenus récurrents, sous la forme de locations d'actifs immobiliers dont elle est propriétaire. A la date de la note d'information, le taux

d'occupation des halls industriels et des immeubles résidentiels est de 100% et la Société dispose même d'une liste d'attente de locataires potentiels.

- *Risques liés à l'inadéquation des projets et à l'existence de règles d'urbanisme contraignantes:*

La gestion de projets immobiliers s'appréhende principalement sur le long terme. Il a paru souhaitable pour les gestionnaires de la Société d'anticiper les choix pour le futur. La Société dispose d'un patrimoine qu'elle souhaite valoriser au mieux. Mais la taille limitée de son portefeuille contraint la Société à ne pas s'engager et ne pas supporter des coûts significatifs dans l'étude ou l'analyse de projets qui n'arriveraient pas à maturité.

L'évolution des règles liées à l'urbanisme est une autre contrainte que la Société doit prendre en compte dans la gestion de son parc immobilier. Ces règles 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 flexibilité afin d'adapter au fur et à mesure ses projets pour limiter au maximum l'impact de l'implémentation de nouvelles règles.

Cette tactique s'avère d'autant plus justifiée que les projets futurs sont essentiels au développement de la Société, tant en termes de surfaces nouvelles à exploiter qu'en termes de revenus locatifs ou plus-values immobilières.

A ces règles d'urbanisme, se sont superposées de nouvelles règles de construction en matière de durabilité et de diminution de la consommation énergétique impactant la valeur des actifs immobiliers et rendant nécessaires des travaux de remise en état et de maintenance.

- *Risques liés au vieillissement et à la dégradation des immeubles:*

Le risque économique supporté par la Société est augmenté par le vieillissement des immeubles, principalement à vocation industrielle, qui impacte négativement la valeur des actifs du fait de l'implémentation des normes nouvelles et de l'obligation d'utilisation de nouveaux matériaux. L'éventuelle destruction de ces immeubles vieillissants, pourrait entrainer la perte des revenus locatifs et occasionner des coûts de démolition. A la date de la présente note d'information, la Société estime que 75% des immeubles sur le site de Wérister sont visés par ce risque de vieillissement. Quant au site du "Père Lejeune ", la Société considère que ce risque n'est plus pertinent dans la mesure où la restauration complète du site est en cours à la suite de l'obtention d'un permis d'urbanisme. Il en va de même des autres sites qui – à la date de la présente note d'information – ne comportent pas d'immeubles ou uniquement des constructions neuves.

En conséquence, le risque n'est pas inexistant de voir le taux de location se réduire fortement et la perte des revenus en découlant fragiliser l'entreprise. Le taux d'occupation des bâtiments industriels pourrait baisser fortement en raison de l'inadéquation de ces immeubles aux normes nouvelles. 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 maîtrisée de son parc immobilier et investit actuellement environ 35.000 euros par an en rénovation de son parc immobilier.

Il a ainsi été décidé, pour conserver des revenus locatifs, d'aménager certains immeubles 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. Cependant, l'aménagement de quatre appartements est reporté.

Au Grand-Duché de Luxembourg, les appartements loués à Diekirch par la filiale Wérimmo Luxembourg SA ont tous été mis en vente et les ventes finalisées.

Enfin, tous les bâtiments bénéficient d'une couverture assurance pour les risques incendie, responsabilité civile, tempête, à l'exclusion du dégât des eaux et du risque électrique qui est inassurable aujourd'hui à

des conditions normales de marché, au vu de la détérioration générale des biens.

- *Risques liés à la solvabilité de tiers, clients et locataires:*

En ce qui concerne les locataires, le risque de solvabilité unitaire n'est pas élevé du fait de la diversification et du nombre de locataires.
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 et par conséquent les risques de non-paiement sont très limités voire inexistants. En outre, les clients sont nombreux et aucun ne représente une part significative du chiffre d'affaires.

- *Risques liés au 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 d'assainissement des sites charbonniers. Neufcour dispose en effet, de par ses activités historiques de charbonnage, de sites pollués. Ces pollutions sont de type historique. Ces sites ne génèrent pas d'obligations d'intervention immédiate tant qu'ils ne sont pas vendus/exploités dans la mesure où ils ne présentent pas de risque pour la santé humaine. Toutefois, dans la mesure où Neufcour souhaite valoriser son patrimoine, elle doit investir dans la dépollution de celui-ci. Ainsi, avant chaque valorisation, une estimation des coûts de dépollution est réalisée; coûts que Neufcour a jusqu'à présent toujours pris en charge.
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 à l'origine pas polluante, l'activité répétée et successive au travers du temps a entrainé l'apparition de sources indirectes de pollution (présence d'hydrocarbures, de métaux lourds, résidus...) 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, afin de cerner toujours plus précisément l'impact de la présence de ces polluants.

- *Risques liés à l'évaluation:*

La survalorisation des actifs immobilisés et la sous-évaluation de la provision pour dépollution est le premier risque rencontré dans l'évaluation des immeubles. Ils sont évalués sur la base 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 sans demander la constitution de provision.
Le deuxième risque lié à la valorisation des actifs est celui lié à la possibilité du non-recouvrement des coûts liés aux projets d'urbanisation et portés à l'actif sous la rubrique "stocks".
Ces coûts sont enregistrés à leur valeur historique et 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 d'administration sont d'avis que le projet, bien que suspendu, sera réalisé dans un délai raisonnable moyennant des aménagements éventuels.
Une expertise du patrimoine a été réalisée en août 2018 par la société Chatelain Xpert.
Le tableau ci-dessous reprend une estimation par site des éventuels coûts d'assainissement et du taux d'avancement à la date du 31 décembre 2019:

Site	Estimation coûts d'assainissement	Estimation taux d'avancement
Haïsses- Piedroux à Chênée-Liège	Nul	30%
Romsée à Fléron	2.200.000 EUR	70%
Homvent à Beyne-Heusay	5.500 EUR	50%
Xhawirs à Herve	250.000 EUR	40%
Berloz-Rosoux	Nul	95%
"Père Lejeune" à Chênée	Nul	35%

Principaux risques spécifiques aux actions

- *Risques liés à une admission sur Euronext Access:*

Euronext Access est un segment d'Euronext, aux contraintes réglementaires réduites, car il ne constitue pas un marché réglementé au sens de l'article 2, 3° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers. Par conséquent, les émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché non réglementé (ou "**MTF**"), tel qu'Euronext Access, ne sont pas tenus aux obligations spécifiques découlant de l'admission aux négociations sur un marché réglementé. Les principaux risques liés à une admission sur Euronext Access sont les suivants:

a) Les seules obligations comptables des sociétés admises sur Euronext Access sont celles que leur impose leur forme sociale, conformément aux dispositions applicables du droit comptable et du droit des sociétés;

b) Il n'y a pas de pourcentage minimal de diffusion des titres dans le public;

c) Euronext Brussels n'est pas destinataire d'une information particulière concernant les événements susceptibles d'affecter le patrimoine ou la situation juridique de l'entreprise et ne peut en conséquence les porter en toutes circonstances à la connaissance du marché;

d) Le manque de liquidité, de visibilité et de transparence, peut être un frein pour les investisseurs. Les investisseurs pourront éprouver, entre autres, des difficultés à vendre ou acheter de larges blocs de titres, puisqu'il n'y aura pas nécessairement de contrepartie. D'autre part, la formation du cours de l'action par la méthode du double fixing sur un marché non-réglementé tel qu'Euronext Access (tout comme une cotation par la méthode du double fixing sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, telle que retenue actuellement par la Société) contribue au manque de visibilité mais veille toutefois à assurer une liquidité correcte, bien que moindre que sur le marché réglementé. Pour rappel, dans un système de cotation au double fixing, les négociations sur le fixing ont lieu tous les jours à 11 heures 30 et à 16 heures 30 et les fixings donnent alors lieu à la confrontation des ordres d'achat et de vente accumulés depuis l'ouverture du carnet d'ordre central sans résulter en transactions. Les transactions sont ensuite possibles durant une période définie au cours de fixing, ce qui permet d'augmenter quelque peu la liquidité de ce marché.

e) La diffusion réduite de l'information entraîne également un manque de visibilité et peut ainsi freiner les investisseurs. En effet, une cotation sur Euronext Access n'entraine plus l'obligation de publier un rapport annuel complet mais uniquement comptes annuels audités par un commissaire. Il n'y a plus non plus d'obligation légale d'établir ses comptes selon les standards IFRS ou encore de publier des rapports et chiffres semestriels ou trimestriels. Les obligations d'informations périodiques et occasionnelles visées à l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs des instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé belge ne sont pas applicables non plus aux sociétés admises sur Euronext Access tout comme les règles imposant la publicité des prises de participations dans les sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Néanmoins, la Société restera soumise au régime des offres publiques d'acquisition tel que défini par la

loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition et par l'Arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition, tel que modifié par l'Arrêté royal du 23 septembre 2018 relatif à la publication d'une note d'information en cas d'offre au public ou d'admission à la négociation sur un MTF et portant des dispositions financières diverses. En outre, la Société reste soumise aux dispositions du règlement européen n° 596/2014 sur les abus de marché ("**Règlement MAR**") et devra donc toujours se conformer aux règles concernant le traitement de l'information privilégiée, l'obligation d'établir des listes d'initiés, etc.

Principaux risques faisant l'objet de l'offre

Néant. Aucune offre au public de titres n'est organisée concomitamment à la demande d'admission à la cote d'Euronext Access opéré par Euronext Brussels de l'intégralité des 366.060 actions composant le capital de la Société.

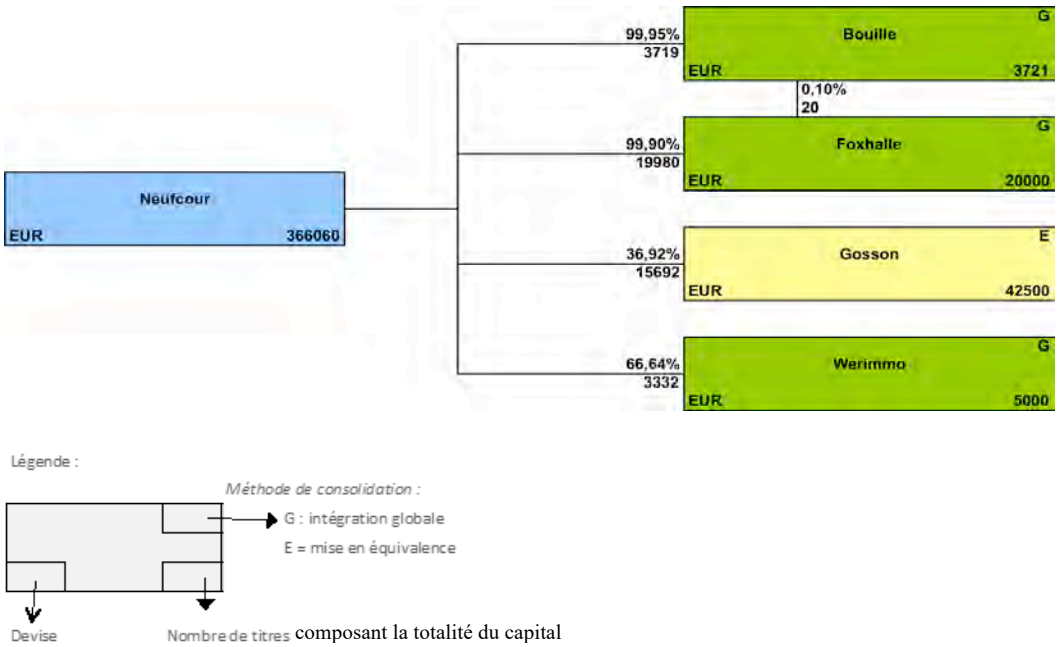
Partie II. - Informations concernant l'émetteur et la personne demandant l'admission des instruments de placement

A. Identité de l'Émetteur

1. Siège social, forme juridique, numéro d'entreprise, pays d'origine et adresse du site internet de l'Émetteur

La Compagnie Financière de Neufcour SA est une société anonyme de droit belge dont le siège social est situé Rue Winston Churchill 26 à 4624 Romsée et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0457.006.788 (RPM Liège) (« **Émetteur** »). Le site internet de Neufcour est accessible sur www.neufcour.com.

La structure organisationnelle du groupe Neufcour (le "**Groupe**") peut être schématisée comme suit :



2. Description des activités de l'Émetteur

Le Groupe Neufcour gère un patrimoine immobilier constitué de terrains principalement sis en région liégeoise. Les biens détenus par le Groupe Neufcour sont principalement des terrains achetés fin du 19e et début du 20e siècle dans le cadre de l'activité du charbonnage. La principale activité du Groupe

Neufcour est aujourd'hui de mettre en valeur ce patrimoine, hérité du passé, en l'assainissant, si nécessaire, et en l'urbanisant par après.

Le Groupe Neufcour a notamment pour stratégie et politique :

a. la valorisation de terrains faisant partie de son patrimoine en les aménageant, en les viabilisant ou en y construisant éventuellement des immeubles;
b. l'achat de terrains pour les valoriser;
c. la location de halls industriels et des appartements situés sur les sites de Romsée et Chênée (tels que plus amplement décrits ci-dessous);
d. la construction ou la rénovation desdits halls en vue de conserver et maximiser les revenus locatifs;
e. rentabiliser au mieux les terrains en attente d'affectation;
f. être un spécialiste reconnu en aménagement des sites, le cas échéant en prestant ses services pour compte de tiers.
g. la limitation de l'endettement en fonction des projets spécifiques, et
h. la limitation des frais de gestion au regard de la taille de la Société.

Le Groupe Neufcour est constitué de trois sociétés actives en Belgique, à savoir: Neufcour, Bouille SA (détenue à 99,95% par Neufcour) et Foxhalle SRL (détenue à 99;90% par Neufcour) et d'une quatrième société sise à Luxembourg, Wérimmo Luxembourg SA (détenue à 66,64% par Neufcour). Enfin, les Charbonnages de Gosson-Kessales SA, dans lequel le Groupe Neufcour détient une participation significative (36,92%).

Neufcour et Bouille SA

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. Neufcour a en portefeuille les sites suivants:

- Site de Romsée à Fléron (lequel comprend le site de Wérister)

Propriété 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 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. Quant aux halls industriels, situés sur le site des charbonnages de Wérister et ayant été utilisés par celui-ci, ils 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. Ces halls industriels sont actuellement occupés par différentes sociétés.

Enfin, Neufcour a obtenu, en janvier 2019, le permis d'urbanisation pour la paire du charbonnage de Wérister sur lequel étaient bâties les importantes installations du charbonnage fermé en 1969. Ce projet a nécessité un énorme travail au cours des quatorze dernières 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) a débuté au deuxième semestre 2019. Un accord de principe a été accordé par un établissement de crédit en vue du financement dont la garantie portera sur le terrain qui sera urbanisé.

- Site de Xhendelesse à Herve:

Des diverses urbanisations réalisées sur le site de l'ancien charbonnage de José à Herve, Neufcour a vendu en 2018 les trois terrains qui restaient disponibles. 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 également un terrain en forte déclivité de 2,8 hectares (Xhawirs III). L'affectation de ce terrain reste indéterminée à ce jour.

- Site de Homvent à Beyne-Heusay:

Dans le courant de 2018, année charnière, l'activité de la société a été intense afin de mettre en valeur les sites de Wérister et de Homvent. Le 17 janvier 2019, la Région Wallonne a validé le projet d'assainissement pour le site du Homvent à Beyne-Heusay, ce qui permet de poursuivre l'étude en vue de l'urbanisation. 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. La Société envisage de déposer un projet de permis d'urbanisation pour une cinquantaine de logements dans le courant du premier semestre de 2020. Neufcour considère que l'état d'avancement de ce site peut être estimé à 50%.

- Site des Haïsses et des Piedroux à Chênée :

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, … Au jour de la présente note d'information, le projet des Haïsses-Piedroux est toujours suspendu et sera relancé dès que le climat entourant sa réalisation sera plus positif, probablement au second semestre de 2020. Neufcour considère que l'état d'avancement de ce site peut être estimé à 30%.

- Site et les bâtiments du « Père Lejeune » à Chênée:

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 a débuté en fin d'année 2018. Le but est de louer ce bâtiment.

- Site de Berloz-Rosoux:

Les travaux sont terminés et les maisons mises en vente. Trois maisons (sur les neuf au total) ont été vendues à la date de la présente note d'information.

Foxhalle SRL

Foxhalle SRL a été créée en 2017 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.

Wérimmo-Luxembourg SA

Wérimmo Luxembourg SA est propriétaire de trois appartements dans l'immeuble du centre commercial et résidentiel Match à Diekirch. Ces appartements ont été mis en vente en janvier 2019. Pour deux appartements, les compromis de vente ont été signés en janvier 2019 et les actes de vente ont été passés en mai 2019. L'acte de vente du dernier appartement a été signé au 4ème semestre de 2019.

3. Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur ou de la personne qui demande l'admission à la négociation, identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'émetteur et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci

Au jour de la présente note d'information et à la connaissance de la Société, son actionnariat est le suivant **:**

Actionnaires	Nombre d'actions	% d'actions	% de droits de vote
Noël Dessard	29.103	7,95%	7,95%
Indivision René Dessard	0	0%	0%
Société Civile des Sarts	0	0%	0%
Sous-total:			
Pierre Galand	12.889	3,52%	3,52%
Biochar SA	36.908	10,08%	10,08%
Charbonnages de Gosson-Kessales SA (en liquidation)	36.531	9,98%	9,98%
Sous-total:	86.328	23,58%	23,58%
Xavier Duquenne	0	0%	0%
Soter SA (en liquidation)	27.571	7,53%	7,53%
Sous-total:	27.571	7,53%	7,53%
Françoise Ducrotte	0	0%	0%
Michel Saunier	0	0%	0%
Rhode Invest SA	50.020	13,66%	13,66%
Sous-total:	50.020	13,66%	13,66%
Marie Evrard	20.551	5,61%	5,61%
Sous-total:	20.551	5,61%	5,61%
Public	154.487	41,67%	41,67%
Total:	**366.060**	**100%**	

A la connaissance de la Société, il n'existe à ce jour aucun pacte ou accord entre actionnaires.

A ce jour, il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la Société.

4. Concernant les opérations conclues entre l'Émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires

En 2019, la Société a conclu des opérations avec des personnes liées qui sont résumées dans le tableau ci-dessous. D'une manière générale, les ventes et achats avec ces parties liées ont été réalisés aux conditions commerciales habituelles et au 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.

En '000 d'euros	Produits s/parties liées	Charges s/parties liées	Créances s/parties liées au 30 avril	Taux d'intérêt créances	Dettes envers parties liées	Taux d'intérêt

					au 30 avril	dettes
FILIALES	**5**	**-**	**560**	**-**	**-**	**-**
Dividendes reçus de Bouille SA	-	-	-	-	-	-
Emoluments reçus de Bouille SA	1	-	-	-	-	-
Location de bureau à Bouille SA	2	-	-	-	-	-
Refacturation frais de Bouille SA	1	-		-	-	-
Créance envers Bouille SA	-	-	560	3%	-	-
Intérêts s/avance faite à Bouille SA	1	-	-	-	-	-
Créance Wérimmo Luxembourg SA	-	-	-	-	-	-
Créance envers Foxhalle Srl	-	-	-	-	-	-
Refacturation frais de Foxhalle Srl	-	-	-	-	-	-
Dette envers Foxhalle Srl	-	-	-	-	-	-
ENTREPRISES MISES EN EQUIV.	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Charbonnages de Gosson-Kessales SA (en liquidation)	-	-	-	-	-	-
Dette envers les Charbonnages de Gosson-Kessales SA (en liquidation)	-	-	-	-	-	-
Intérêts s/avance reçue de Charbonnages de Gosson-Kessales SA (en liquidation)	-	-	-	-	-	-
AUTRES PARTIES LIEES	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Il n'y a pas eu de transactions avec des personnes visées au point (3).

5. **Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'Émetteur et des délégués à la gestion journalière**

A la date de la note d'information, le conseil d'administration de Neufcour (le « **Conseil d'Administration** ») est composé de 6 administrateurs nommés comme suit :

IDENTITÉ	**FONCTION**	**DATE DU DÉBUT DU MANDAT**	**DATE FIN DU MANDAT**
SRL Valloo Consult représentée par son représentant permanent M. Jacques Janssen	- administrateur délégué - président du conseil d'administration - administrateur exécutif non	20 juin 2016	Assemblée générale 2020

	indépendant - délégué à la gestion journalière		
SRL Management Science Consulting (Mascot) représentée par son représentant permanent M. Thierry Houben	- administrateur non exécutif et indépendant	19 juin 2017	Assemblée générale 2021
SRL Somabri représentée par son représentant permanent Marc Brisack	- administrateur non exécutif et indépendant	17 juin 2019	Assemblée générale 2023
M. Didier Gevers	- administrateur non exécutif et indépendant	18 juin 2018	Assemblée générale 2022
Mme Vinciane Laplanche	- administrateur non exécutif et non indépendant	19 juin 2017	Assemblée générale 2021
Mme Nathalie Galand	- administrateur non exécutif et non indépendant	17 juin 2019	Assemblée générale 2023

La gestion journalière a été confiée à la SRL Valloo Consult, représentée par M. Jacques Janssen, en date du 20 juin 2016.

6. **Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la rémunération des administrateurs et/ou délégué(s) à la gestion journalière pour le dernier exercice comptable de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'Émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée**

Le mandat d'administrateur est rémunéré. En effet, le Conseil d'Administration a décidé en 2007, sous le couvert de l'assemblée générale, d'accorder une rémunération de base à chacun des administrateurs pour leur mandat dans Neufcour de 5.000 €/an et pour leur mandat dans sa filiale, Bouille SA, de 4.000 €/an. Chaque administrateur perçoit la rémunération de base, indépendamment de sa participation ou non aux réunions du conseil.

L'administrateur-délégué reçoit une rémunération de 40.000 €/an. Elle comprend la rémunération pour son rôle exécutif et inclut le montant accordé à chaque administrateur. Par ailleurs, en sa qualité de président du Conseil, il perçoit une rémunération supplémentaire de 3.000 €/an en plus de la rémunération de base d'administrateur et d'administrateur délégué. En 2019, la rémunération de Valloo Consult SRL, administrateur délégué et président du Conseil, s'élevait donc à 43.000 €/an en plus d'une rémunération de 4.000 € pour son mandat dans la filiale Bouille SA, soit un total de 47.000 €. Tous ces montants s'entendent hors TVA.

Aucun administrateur ne bénéficie de bonus, d'avantages en nature, d'options sur actions ou tout autre droit. Par ailleurs, aucune avance ou crédit n'est alloué aux administrateurs. Enfin, il n'existe aucun

type de paiement fondé sur des actions et aucune somme n'a été provisionnée ou constatée par la Société ou ses filiales par ailleurs aux fins du versement de pensions, de retraites ou autres avantages.

7. **Concernant les personnes visées au (4), mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse ou déclaration négative appropriée**

   Aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse n'a été encourue par les personnes visées au point 4.

8. **Description des conflits d'intérêts entre l'Émetteur et les personnes visées au (3), au (5), ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée**

   A ce jour, il n'existe pas d'autres situations de conflits d'intérêts potentiels. Par ailleurs, au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2019, aucune opération ou décision visée par l'article 523 du Code des sociétés (ou l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations) n'a eu lieu.

9. **Identité du commissaire**

   Le commissaire de Neufcour est la SCRL RSM Reviseurs d'Entreprises, dont le siège social est situé Chaussée de Waterloo 1151 à 1180 Bruxelles, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0429.471.656 (RPM Bruxelles), représentée par Messieurs Bernard de Grand Ry et Jean-François Nobels.

B. **<u>Informations financières concernant l'Émetteur</u>**

1. **Comptes annuels des deux derniers exercices**

   Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2018 et au 31 décembre 2019 ont été établis selon le référentiel IFRS et ont fait l'objet d'un rapport d'audit par la SCRL RSM Réviseurs d'Entreprises, sans réserves pour les états financiers au 31 décembre 2018 et avec réserves pour les états financiers au 31 décembre 2019. Ces états financiers consolidés et les rapports du commissaire y relatifs sont joints en <u>Annexe 1</u>. Sont par ailleurs joints en <u>Annexe 2</u> les comptes annuels statutaires de la Société, établis selon le référentiel des BE GAAP, au 31 décembre 2018 et 31 décembre 2019 ainsi que les rapports du commissaire y relatifs.

2. **Déclaration de l'Émetteur relative au fonds de roulement net**

   L'Emetteur est d'avis que, en tenant compte du cash, des valeurs équivalentes et des lignes de crédit dont il dispose, il dispose de suffisamment de fonds de roulement pour respecter ses obligations actuelles et pour couvrir ses besoins en fonds de roulement pour une période d'au moins 12 mois à dater du présent document.

3. **Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement**

   Au 30 avril 2020, le niveau des capitaux propres et d'endettement de l'Emetteur sur une base consolidée en normes IFRS peut être résumée comme suit:

1- Capitaux Propres et Endettement	30 avril 20
Dette courante	**3.722.160**
Dette courante faisant l'objet de garanties	3.297.612

Dette courante faisant l'objet de nantissements	
Dette courante sans garantie ni nantissement	424.548
Dette non courante	**2.282.377**
Dette non courante faisant l'objet de garanties	
Dette non courante faisant l'objet de nantissements	
Dette non courante sans garantie ni nantissement	2.282.377
Capitaux propres	**5.371.964**
Capital	4.510.000
Réserve légale	540.904
Autres Réserves	321.060
Total Capitaux Propres et Endettement	**11.376.501**

2- Endettement financier net	30 avril 20
A – Trésorerie	383.900
B – Équivalents de trésorerie (Détail)	
C - Titres de placement	
D - Liquidités (A+B+C)	**383.900**
E - Créances financières à court terme	
F - Dettes bancaires à court terme	3.297.612
G -Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	
H- Autres dettes financières à court terme	
I - Dettes financières courantes à court terme (F+G+H)	**3.297.612**
J- Endettement financier net à court terme (I-E-D)	**2.913.712**
K - Emprunts bancaires à plus d'un an	0
L- Obligations émises	0
M - Autres emprunts à plus d'un an	49.579
N - Endettement financier net à moyen et long termes (K+L+M)	**49.579**
O - Endettement financier net (J+N)	**2.963.290**

4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels annexés à la présente note

Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale n'est survenu depuis le 31 décembre 2019.

C. **Uniquement au cas où l'offreur et l'Émetteur sont des personnes différentes : identité de l'offreur :** Pas d'application.

D. **Uniquement au cas où les instruments de placement offerts sont indexés sur un actif sous-jacent : description du sous-jacent :** Pas d'application.

Partie III. - Informations concernant l'admission des instruments de placement

1. Nom du MTF sur lequel l'admission des instruments de placement est demandée et éventuels autres marchés sur lesquels les instruments de placement sont déjà admis

Depuis 1996, l'intégralité des 366.060 actions de Neufcour sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. Dès l'obtention d'une décision de principe favorable de l'assemblée générale

extraordinaire de Neufcour sur le transfert des titres du marché réglementé d'Euronext Brussels vers le marché non-réglementé d'Euronext Access, Neufcour demandera l'admission à la négociation de l'intégralité de ses 366.060 actions sur Euronext Access opéré par Euronext Brussels. A la date de la présente note d'information, l'assemblée générale extraordinaire de la Société susvisée doit encore se tenir et Euronext doit encore se prononcer formellement sur ledit transfert de marché. Sous réserve de (i) l'acceptation dudit transfert de marché par l'assemblée générale extraordinaire de la Société et (ii) l'approbation formelle par Euronext, lesdites actions seront donc prochainement radiées de la cotation sur Euronext Brussels, concomitamment à leur admission à la négociation sur Euronext Access (voyez la Partie V *infra* pour de plus amples informations à cet égard).

2. **Nombre d'instruments de placement admis et nombre total d'instruments de placement émis par l'Émetteur**
   La demande d'admission portera sur l'intégralité des 366.060 actions ordinaires émises à ce jour par Neufcour.

3. **Éventuelles restrictions à la négociation des instruments de placement**
   Il n'existe actuellement pas de restriction à la négociation des actions Neufcour.

4. **Code ISIN**
   Le code ISIN restera inchangé: BE0003680916.

Partie IV. - Informations concernant les instruments de placement dont l'admission est demandée

A. Caractéristiques des instruments de placement dont l'admission est demandée

1. **Nature et catégorie des instruments de placement**
   366.060 actions ordinaires, sans désignation de valeur nominale.
   Ces actions sont soit nominatives, soit dématérialisées.

2. **Devise, dénomination et, le cas échéant, valeur nominale**
   Devise: Euro
   Dénomination: Neufcour-Fin. (code mnémonique actuel: NEU. Un nouveau code mnémonique sera sollicité lors de l'admission sur Euronext Access).
   Valeur nominale: sans

3. **Date d'échéance et, le cas échéant, modalités de remboursement**
   Pas d'application.

4. **Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'Émetteur en cas d'insolvabilité**
   Les détenteurs d'actions Neufcour seront des créanciers chirographaires c'est-à-dire qu'ils ne disposeront d'aucun privilège particulier leur permettant d'être payés avant les autres créanciers en cas d'insolvabilité de Neufcour.

5. **Le cas échéant, taux d'intérêt annuel et, le cas échéant, mode de détermination du taux d'intérêt applicable au cas où le taux d'intérêt n'est pas fixe.**
   Pas d'application.

6. **Le cas échéant, politique de dividende**

Si et aussi longtemps que la loi l'exige, il est effectué annuellement sur les bénéfices nets de la Société un prélèvement de cinq pour cent au moins qui est affecté à la constitution de la réserve légale. Sont ensuite prélevés sur les bénéfices nets de la Société les sommes que l'assemblée générale sur la proposition du conseil d'administration, décide d'affecter à la dotation des fonds spéciaux de réserve ou de provision ou de reporter à nouveau.

Sur proposition de l'organe d'administration, l'assemblée générale peut alors décider de l'affectation à donner au solde des bénéfices nets.

Aucune distribution de dividendes n'a toutefois eu lieu au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019. Par ailleurs, le dernier paiement d'un dividende remonte à plus de 10 ans.

7. **Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende**

Le paiement des dividendes ou acomptes sur dividendes se fait aux époques et aux endroits indiqués par le conseil d'administration.

B. **Uniquement au cas où une garantie est octroyée par un tiers concernant les instruments de placement :** Pas d'application.

C. **Le cas échéant, information supplémentaire imposée par le MTF sur lequel l'admission des instruments financiers est demandée :** Pas d'application.

Partie V. - Toute autre information importante adressée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs sélectionnés

A. **Transfert de marché**

La présente note d'information cadre dans le projet plus large de la Société de solliciter un transfert du marché réglementé d'Euronext Brussels vers le marché non réglementé d'Euronext Access Brussels en vue de diminuer les coûts de fonctionnement liés à une cotation sur un marché réglementé.

La Société est en effet issue de la scission des activités des Charbonnages de Wérister SA en 1995 et a pour unique objectif aujourd'hui de poursuivre la gestion des actifs immobiliers acquis fin du 19ème et début du 20ème siècle dans le cadre des activités de charbonnage en les assainissant, si nécessaire, et en les urbanisant, le cas échéant. Cet objectif cadre dans la politique et stratégie plus générale de la Société, telle que plus amplement détaillée dans la Partie II, A, 2. de la présente note d'information. Ces activités mis-à-part, la Société n'a, aujourd'hui, pas vocation à développer de nouvelles activités, ce qui signifie concrètement que la Société n'a aujourd'hui pas vocation à réaliser de nouveaux investissements majeurs. Le développement de nouvelles activités n'est toutefois pas exclu à l'avenir. Dans cette logique et eu égard à sa taille réduite, une cotation des titres de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Brussels ne se justifie plus. Le marché Euronext Access présente en effet des exigences moins contraignantes, ce qui permettra, à la Société de réduire ses coûts afférant à l'admission à la négociation de ses titres sur Euronext Brussels. En outre, le CA de la Société considère que la cotation de la Société sur Euronext Brussels ne se justifie également plus eu égard au fait que (i) la capitalisation boursière de la Société au 31 décembre 2019 s'élevait à 5,1 millions d'euros, ce qui constitue une faible capitalisation boursière pour une cotation sur un marché réglementé et (ii) la Société n'emploie à l'heure actuelle que 1,4 employé "équivalent temps plein", ce qui traduit aussi les activités réduites de la Société. Ceci étant dit, la Société ne souhaite pas réaliser ce transfert de marché aux dépens des actionnaires, raison pour laquelle elle propose - sur une base volontaire - de mettre en

place différentes mesures d'accompagnement, telles que plus amplement détaillées dans le rapport du Conseil d'Administration et l'avis des administrateurs indépendants de la Société, disponibles sur le site internet: www.neufcour.com. Ces mesures d'accompagnement sont mises en place en vue de pouvoir organiser ce transfert de marché sans méconnaître les droits et intérêts des actionnaires minoritaires. A cet égard, il convient de noter que le transfert de marché impliquera en pratique deux opérations distinctes :

(i) premièrement, une demande de radiation des actions de la Société du marché réglementé d'Euronext Bruxelles, étant entendu que l'Autorité des Services et Marchés Financiers (la « **FSMA** ») dispose d'un « *droit de véto* » sur une éventuelle radiation ; en pratique, Euronext est tenue d'informer la FSMA préalablement à toute radiation[1] et la FSMA, après analyse du dossier, peut s'opposer à une telle radiation dans l'intérêt de la protection des actionnaires, et

(ii) deuxièmement, une admission technique de l'intégralité des actions de la Société sur Euronext Access (c'est-à-dire sans offre concomitante de nouveaux titres de la Société dans le cadre d'un placement privé ou d'une offre publique au sens de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés), pour laquelle seul Euronext est compétente.

Parmi les mesures d'accompagnement proposées se retrouvent notamment la soumission de la proposition de transfert de marché à l'approbation des actionnaires de la Société et le respect par la Société d'une période transitoire de deux mois entre la décision de principe de l'assemblée générale extraordinaire et la prise d'effet du changement de marché afin de permettre aux investisseurs qui le souhaitent de céder dans cet intervalle leurs actions sur le marché réglementé d'Euronext Brussels préalablement à leur admission sur Euronext Access. Par conséquent, il est important de noter qu'une fois que l'assemblée générale des actionnaires de la Société aura approuvé le transfert de marché, ledit transfert sera encore sous réserve de l'approbation formelle d'Euronext et la fin de la période transitoire susvisée de deux mois.

B. **Autres données relatives à Neufcour**

Les statuts coordonnés de Neufcour sont disponibles sur le site www.neufcour.com. Concomitamment à l'admission à la négociation des actions de Neufcour sur Euronext Access, Neufcour adoptera également de nouveaux statuts pour tenir compte d'une part du fait qu'elle ne sera plus soumise aux obligations d'une société dont les actions sont cotées sur un marché réglementé et d'autre part des dispositions du nouveau Code des sociétés et des associations. Le projet de nouveaux statuts de Neufcour est également disponible sur le site de la Société.

L'opération de transfert de marché fera également l'objet de différents communiqués de presse et avis d'Euronext qui seront disponibles sur le site www.neufcour.com ou encore www.euronext.com.

[1] Article 26 de la loi du 21 novembre 2017 relative aux infrastructures des marchés d'instruments financiers et portant transposition de la directive 2014/65/EU (la "**Loi 2017**").

Annexe 1 - Etats financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2018 et au 31 décembre 2019 et rapports du commissaire y relatifs

Annexe 2 - Comptes annuels de Neufcour au 31 décembre 2018 et 31 décembre 2019 et rapports du commissaire y relatifs

GROUPE NEUFCOUR	RESULTATS FINANCIERS AU 30/04/2020												
K€	Comptes statutaires							Comptes consolidés			Comptes consolidés		
COMPTES DE RESULTATS	Neufcour	Bouille	Foxhalle	Werimmo	Total	Total	Total	Normes BGAAP			Normes IFRS		
					30-04-2020	31-12-2019	31-12-2018	30-04-2020	31-12-2019	31-12-2018	30-04-2020	31-12-2019	31-12-2018
Ventes maisons et terrains	388	0	0	0	388	4.225	236	388	4.225	236	388	4.225	247
Locations	100	1	0	0	101	273	299	99	266	293	99	266	292
Autres produits (y compris prod. Agric.)	12	0	0	0	12	144	130	9	94	81	9	94	77
total	**501**	**1**	**0**	**0**	**502**	**4.642**	**665**	**497**	**4.586**	**610**	**497**	**4.586**	**616**
Achats	247	2	0	0	249	560	153	249	540	153	249	540	155
Biens, services divers	166	14	0	1	181	516	413	176	480	358	176	480	285
Rémunérations	38	18	0	0	56	175	136	56	175	136	56	175	136
Amortissement et RV	49	0	0	0	49	135	159	49	135	159	49	135	156
Provision	42	0	0	0	42	1.256	0	42	1.256	0	42	1.256	0
Autres charges	80	1	0	0	81	120	31	81	119	31	81	111	113
total	**621**	**35**	**1**	**1**	**659**	**2.762**	**892**	**654**	**2.706**	**837**	**654**	**2.697**	**845**
Résultat d'exploitation	**-121**	**-34**	**-1**	**-1**	**-157**	**1.880**	**-227**	**-157**	**1.880**	**-227**	**-157**	**1.889**	**-229**
Produits financiers	1	0	0	0	1	46	42	0	7	0	0	4	0
Charges financières	-31	-1	0	0	-33	-106	-75	-32	-67	-33	-32	-67	-33
Produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Charges exceptionnelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	-50
Impôts	0	0	0	0	0	-1	-1	0	-1	-1	47	-197	-110
Résultat de l'exercice	**-151**	**-36**	**-1**	**-2**	**-189**	**1.819**	**-260**	**-189**	**1.819**	**-260**	**-142**	**1.641**	**-417**
BILAN													
Actif immobilisés	4.106	738	0	0	4.844	4.891	6.358	3.525	3.572	4.123	3.571	3.822	4.548
Stock	3.709	294	0	0	4.004	3.630	3.005	4.004	3.630	3.005	4.004	3.630	3.005
Créances	3.617	36	0	0	3.654	3.894	629	3.091	3.347	101	3.091	3.347	103
Trésorerie & Disponible	323	10	22	46	401	469	249	401	469	249	401	469	249
Régularisation	56	3	0	0	59	66	4	59	66	4	59	66	4
total	**11.811**	**1.082**	**22**	**46**	**12.961**	**12.949**	**10.245**	**11.080**	**11.083**	**7.482**	**11.127**	**11.333**	**7.909**
Capital	4.510	580	20	124	5.234	5.234	5.234	4.510	4.510	4.510	4.510	4.510	4.510
Réserves, prime d'ém.,prov…bén.	3.386	-93	0	-1.400	1.893	2.044	48	2.617	2.768	772	2.664	3.016	1.197
Dettes commerciales	284	21	2	3	309	1.078	225	306	1.040	225	306	1.040	197
Dettes autres	3.617	572	0	1.319	5.508	4.590	4.737	3.630	2.762	1.974	3.630	2.767	2.005
Régularisation	15	1	0	0	17	2	1	17	2	1	17	0	0
total	**11.811**	**1.082**	**22**	**46**	**12.961**	**12.949**	**10.245**	**11.080**	**11.083**	**7.482**	**11.127**	**11.333**	**7.909**

A renvoyer au plus tard le 4 juillet 2020 par e-mail

Avertissement

Compte tenu de la pandémie de Covid-19 et des dispositions de l'Arrêté royal n°4 du 9 avril 2020 portant des dispositions diverses en matière de copropriété et de droit des sociétés et des associations dans le cadre de la lutte contre la pandémie Covid-19 (l'"**Arrêté Royal Covid-19**"), l'assemblée générale extraordinaire sera organisée par voie de visioconférence ou téléconférence.

De plus, il est demandé aux actionnaires de ne pas assister à l'assemblée générale extraordinaire en personne, mais d'exercer leurs droits de vote exclusivement (i) en votant à distance avant l'assemblée générale extraordinaire par correspondance, ou (ii) en donnant procuration avant l'assemblée générale extraordinaire à une personne désignée par le conseil d'administration.

En cas de recours à un vote par procuration, le mandataire sera de plein droit un représentant de l'étude du notaire instrumentant de l'assemblée générale extraordinaire. Ce mandataire pourra uniquement exercer le droit de vote conformément aux instructions de vote reprises dans la procuration.

Les porteurs de titres ayant accompli les formalités de participation nécessaires seront avertis des modalités précises de la tenue de l'assemblée générale extraordinaire en temps voulu.

Le renvoi de la procuration à la Société doit se faire au plus tard le 4 juillet 2020 par voie électronique à l'adresse : marc.brisack@neufcour.com. Exceptionnellement, en raison de la pandémie Covid-19, il est demandé aux actionnaires ne pas transmettre les procurations par courrier au siège de la Société. L'envoi d'un courrier électronique accompagné d'une copie scannée ou photographiée de la procuration complété et signé est suffisant.

PROCURATION

(en vertu de l'article 7:142 Code des Sociétés et des Associations)

Le (La) soussigné (e)

Nom – Prénom / Nom de la société, forme juridique :	
Domicile / siège:	

Titulaire de _____ actions nominatives ([1])(

_____ actions dématérialisées ([1])

agissant en qualité d'actionnaire de la société anonyme « Compagnie Financière de Neufcour » ayant son siège à 4624 Romsée, rue Churchill, 26, immatriculée au Registre des Personnes Morales sous le n° BE 0457.006.788, désigne, par la présente, en qualité de mandataire :

([1]) *Merci de distinguer par type d'actions et/ou de biffer les mentions inutiles*

Tout collaborateur de l'étude des notaires Berquin, dont les bureaux sont situés à 1000 Bruxelles, Avenue Lloyd George 11

A qui il/elle donne tous pouvoirs aux fins de le/la représenter en tant qu'actionnaire lors de l'assemblée générale extraordinaire de la Compagnie Financière de Neufcour SA qui se tiendra le **vendredi 10 juillet 2020 à 10 heures**, ou à toute autre assemblée ultérieure ayant le même ordre du jour.

Ordre du jour de l'AGE du 10 juillet 2020 et instructions de vote

1. **Prise de connaissance rapport spécial du conseil d'administration et de l'avis des administrateurs indépendants** établis dans le cadre du transfert de marché visé au point 2 ci-dessous.

2. **Approbation du transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société du marché réglementé Euronext Brussels vers le marché non réglementé Euronext Access (Brussels),** ayant pour conséquence la perte de la qualité de société cotée conformément à l'article 1:11 du Code des sociétés et des associations.

   Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : L'assemblée décide d'approuver le transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société du marché réglementé Euronext Brussels vers le marché non réglementé Euronext Access (Brussels), ayant pour conséquence la perte de la qualité de société cotée conformément à l'article 1:11 du Code des sociétés et des associations. L'assemblée décide que le transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société vers le marché Euronext Access est soumis à l'approbation formelle de la radiation des titres de la Société du marché réglementé Euronext Brussels par Euronext (la "***Condition Suspensive***") et que le transfert ne sera effectif à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la présente assemblée générale extraordinaire de la Société (la "***Date de Prise d'Effet***").

   L'assemblée approuve le transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société du marché réglementé Euronext Brussels vers le marché non réglementé Euronext Access (Brussels), et ce sous réserve de la Condition Suspensive, avec effet à la Date de Prise d'Effet.

Instructions de vote :	OUI	NON	ABSTENTION

3. **Adoption d'un nouveau texte des statuts** afin de les mettre en concordance avec les résolutions prises, avec la situation nouvelle de la Société (en ce compris suite à la décision de transfert des titres vers le marché Euronext Access) et avec le Code des sociétés et des associations, et ce sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive, avec effet à la Date de Prise d'Effet.

   Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : L'assemblée décide d'adopter un nouveau texte des statuts afin de les mettre en concordance avec les résolutions prises, avec la situation nouvelle de la Société (en ce compris suite à la décision de transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société vers le marché Euronext Access) et avec le Code des sociétés et des associations, et ce sous réserve de réalisation de la Condition Suspensive et avec effet à la Date de Prise d'Effet. Une version coordonnée officieuse du nouveau texte des statuts de la Société est mis à disposition des actionnaires sur le site web de la Société (www.neufcour.com) à partir du 10 juin 2020.

   L'assemblée approuve le nouveau texte des statuts, et ce sous réserve de la Conditions Suspensive, avec effet à la Date de Prise d'Effet.

Instructions de vote :	OUI	NON	ABSTENTION

4. **Procurations spéciales**

   Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : L'assemblée décide d'octroyer une procuration spéciale:

- au conseil d'administration de la Société, afin d'exécuter les résolutions adoptées ci-dessus ;
- à deux administrateurs de la Société, agissant conjointement, afin de constater par acte notarié la réalisation de la Condition Suspensive, la Date de Prise d'Effet du transfert des titres vers le marché Euronext Access ainsi que, le cas échéant, la modification des statuts y afférente et pour la coordination des statuts.
- à tout avocat du cabinet NautaDutilh afin d'assurer les formalités nécessaires ;
- à Malika Ben Tahar ou Yorik Desmyttère, à cette fin élisant domicile à l'adresse de la société coopérative à responsabilité limitée "Berquin Notaires", à 1000 Bruxelles, Avenue Lloyd George 11, tous pouvoirs afin de rédiger le texte de la coordination des statuts de la Société, le signer et le déposer au greffe du tribunal de l'entreprise compétent, conformément aux dispositions légales en la matière.

Par votes séparés, l'assemblée décide d'octroyer une procuration spéciale :

- au conseil d'administration de la Société, afin d'exécuter les résolutions adoptées ci-dessus ;

Instructions de vote :	OUI	NON	ABSTENTION

- à deux administrateurs de la Société, agissant conjointement, afin de constater par acte notarié la réalisation de la Condition Suspensive, la Date de Prise d'Effet du transfert des titres vers le marché Euronext Access ainsi que, le cas échéant, la modification des statuts y afférente et pour la coordination des statuts ;

Instructions de vote :	OUI	NON	ABSTENTION

- à tout avocat du cabinet NautaDutilh afin d'assurer les formalités nécessaires ;

Instructions de vote :	OUI	NON	ABSTENTION

- à Malika Ben Tahar ou Yorik Desmyttère, à cette fin élisant domicile à l'adresse de la société coopérative à responsabilité limitée "Berquin Notaires", à 1000 Bruxelles, Avenue Lloyd George 11, tous pouvoirs afin de rédiger le texte de la coordination des statuts de la Société, le signer et le déposer au greffe du tribunal de l'entreprise compétent, conformément aux dispositions légales en la matière ;

Instructions de vote :	OUI	NON	ABSTENTION

Nouveaux points à l'ordre du jour et nouvelles propositions de décisions

Le(a) soussigné(e) déclare par ailleurs avoir été informé(e) que, après la publication de la convocation à assister à l'assemblée générale, un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble une participation d'au moins 3 % du capital de la Société peuvent requérir l'inscription de nouveaux points à l'ordre du jour de l'assemblée générale ou de nouvelles propositions de décisions concernant des sujets inscrits ou à inscrire à cet ordre du jour.

La Société publiera au plus tard le 25 juin 2020 un ordre du jour modifié si de nouveaux sujets ou propositions de décision à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale lui sont valablement parvenus.

Dans ce cas, la Société mettra également à la disposition des actionnaires un nouveau formulaire de procuration incluant ces nouveaux sujets ou propositions de décision, et les règles énoncées ci-après seront alors applicables :

- si la présente procuration a été valablement communiquée à la Société avant la publication de l'ordre du jour modifié de l'assemblée générale, cette procuration restera valable pour ce qui concerne les sujets à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui étaient mentionnés initialement dans la convocation ;

- si la Société a publié un ordre du jour modifié pour y inclure de nouveaux sujets ou de nouvelles propositions de décisions, le mandataire ne sera autorisé à voter sur ces nouveaux sujets et/ou ces nouvelles propositions de décisions que dans la mesure où le nouveau formulaire de procuration, incluant les instructions de vote du mandataire, soit parvenu à la Société le 4 juillet 2020 au plus tard.

Fait à ……..., le ……...2020

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite « bon pour pouvoir »

Prière de parapher chaque page de ce formulaire de vote par procuration et de signer la dernière page. Les personnes morales doivent indiquer les nom, prénom et fonction des personnes qui signent le présent formulaire en leur nom.

A renvoyer au plus tard le 4 juillet 2020 par e-mail

Avertissement

Compte tenu de la pandémie de Covid-19 et des dispositions de l'Arrêté royal n°4 du 9 avril 2020 portant des dispositions diverses en matière de copropriété et de droit des sociétés et des associations dans le cadre de la lutte contre la pandémie Covid-19 (l'"**Arrêté Royal Covid-19**"), l'assemblée générale extraordinaire sera organisée par voie de visioconférence ou téléconférence.

De plus, il est demandé aux actionnaires de ne pas assister à l'assemblée générale extraordinaire en personne, mais d'exercer leurs droits de vote exclusivement (i) en votant à distance avant l'assemblée générale extraordinaire par correspondance, ou (ii) en donnant procuration avant l'assemblée générale extraordinaire à une personne désignée par le conseil d'administration.

Les porteurs de titres ayant accompli les formalités de participation nécessaires seront avertis des modalités précises de la tenue de l'assemblée générale extraordinaire en temps voulu.

Le renvoi du formulaire de vote par correspondance à la Société doit se faire au plus tard le 4 juillet 2020 par voie électronique à l'adresse : marc.brisack@neufcour.com. Exceptionnellement, en raison de la pandémie Covid-19, il est demandé aux actionnaires ne pas transmettre les formulaires de vote par correspondance par courrier au siège de la société. L'envoi d'un courrier électronique accompagné d'une copie scannée ou photographiée du formulaire de vote par correspondance complété et signé est suffisant.

FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

(en vertu de l'article 7:146 Code des Sociétés et des Associations)

Le (La) soussigné (e)

Nom – Prénom / Nom de la société, forme juridique :	
Domicile / siège:	

Titulaire de _____ actions nominatives ([1])

_____ actions dématérialisées ([1])

Déclare voter par correspondance avec _____ de ses actions tel que précisé ci-après à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société qui se tiendra le **vendredi 10 juillet 2020 à 10 heures**, ou à toute autre assemblée ultérieure ayant le même ordre du jour.

([1]) *Merci de distinguer par type d'actions et/ou de biffer les mentions inutiles*

Ordre du jour de l'AGE du 10 juillet 2020 et instructions de vote

1. **Prise de connaissance rapport spécial du conseil d'administration et de l'avis des administrateurs indépendants** établis dans le cadre du transfert de marché visé au point 2 ci-dessous.

2. **Approbation du transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société du marché réglementé Euronext Brussels vers le marché non réglementé Euronext Access (Brussels),** ayant pour conséquence la perte de la qualité de société cotée conformément à l'article 1:11 du Code des sociétés et des associations.

   Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : L'assemblée décide d'approuver le transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société du marché réglementé Euronext Brussels vers le marché non réglementé Euronext Access (Brussels), ayant pour conséquence la perte de la qualité de société cotée conformément à l'article 1:11 du Code des sociétés et des associations. L'assemblée décide que le transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société vers le marché Euronext Access est soumis à l'approbation formelle de la radiation des titres de la Société du marché réglementé Euronext Brussels par Euronext (la "***Condition Suspensive***") et que le transfert ne sera effectif à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la présente assemblée générale extraordinaire de la Société (la "***Date de Prise d'Effet***").

   L'assemblée approuve le transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société du marché réglementé Euronext Brussels vers le marché non réglementé Euronext Access (Brussels), et ce sous réserve de la Condition Suspensive, avec effet à la Date de Prise d'Effet.

Vote :	OUI	NON	ABSTENTION

3. **Adoption d'un nouveau texte des statuts** afin de les mettre en concordance avec les résolutions prises, avec la situation nouvelle de la Société (en ce compris suite à la décision de transfert des titres vers le marché Euronext Access) et avec le Code des sociétés et des associations, et ce sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive, avec effet à la Date de Prise d'Effet.

   Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : L'assemblée décide d'adopter un nouveau texte des statuts afin de les mettre en concordance avec les résolutions prises, avec la situation nouvelle de la Société (en ce compris suite à la décision de transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société vers le marché Euronext Access) et avec le Code des sociétés et des associations, et ce sous réserve de réalisation de la Condition Suspensive et avec effet à la Date de Prise d'Effet. Une version coordonnée officieuse du nouveau texte des statuts de la Société est mis à disposition des actionnaires sur le site web de la Société (www.neufcour.com) à partir du 10 juin 2020.

   L'assemblée approuve le nouveau texte des statuts, et ce sous réserve de la Conditions Suspensive, avec effet à la Date de Prise d'Effet.

Vote :	OUI	NON	ABSTENTION

4. **Procurations spéciales**

   Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : L'assemblée décide d'octroyer une procuration spéciale:

   - au conseil d'administration de la Société, afin d'exécuter les résolutions adoptées ci-dessus ;
   - à deux administrateurs de la Société, agissant conjointement, afin de constater par acte notarié la réalisation de la Condition Suspensive, la Date de Prise d'Effet du transfert des titres vers le marché Euronext Access ainsi que, le cas échéant, la modification des statuts y afférente et pour la coordination des statuts.
   - à tout avocat du cabinet NautaDutilh afin d'assurer les formalités nécessaires ;
   - à Malika Ben Tahar ou Yorik Desmyttère, à cette fin élisant domicile à l'adresse de la société coopérative à responsabilité limitée "Berquin Notaires", à 1000 Bruxelles, Avenue Lloyd George 11, tous pouvoirs afin de rédiger le texte de la coordination des statuts de la Société, le signer et le déposer au greffe du tribunal de l'entreprise compétent, conformément aux dispositions légales en la matière.

Par votes séparés, l'assemblée décide d'octroyer une procuration spéciale :

- au conseil d'administration de la Société, afin d'exécuter les résolutions adoptées ci-dessus ;

Vote :	OUI	NON	ABSTENTION

- à deux administrateurs de la Société, agissant conjointement, afin de constater par acte notarié la réalisation de la Condition Suspensive, la Date de Prise d'Effet du transfert des titres vers le marché Euronext Access ainsi que, le cas échéant, la modification des statuts y afférente et pour la coordination des statuts ;

Vote :	OUI	NON	ABSTENTION

- à tout avocat du cabinet NautaDutilh afin d'assurer les formalités nécessaires ;

Vote :	OUI	NON	ABSTENTION

- à Malika Ben Tahar ou Yorik Desmyttère, à cette fin élisant domicile à l'adresse de la société coopérative à responsabilité limitée "Berquin Notaires", à 1000 Bruxelles, Avenue Lloyd George 11, tous pouvoirs afin de rédiger le texte de la coordination des statuts de la Société, le signer et le déposer au greffe du tribunal de l'entreprise compétent, conformément aux dispositions légales en la matière ;

Vote :	OUI	NON	ABSTENTION

Le présent formulaire sera considéré comme nul dans son ensemble si l'actionnaire n'a marqué aucun choix ci-dessus en relation avec un ou plusieurs des sujets inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

L'actionnaire qui a exprimé son vote en renvoyant valablement le présent formulaire à la Société ne peut plus voter à l'assemblée générale en personne ou par mandataire pour le nombre de voix ainsi exprimées.

Si la Société publie au plus tard le 25 juin 2020 un ordre du jour modifié pour y inscrire de nouveaux points ou propositions de décisions à la demande d'un ou plusieurs actionnaires en exécution de l'article 7:130 du Code des sociétés et des associations, ce formulaire restera valable pour les sujets de l'ordre du jour qu'il couvre, pour autant qu'il soit valablement parvenu à la Société avant la publication de cet ordre du jour modifié. Nonobstant ce qui précède, le vote exercé dans le présent formulaire sur un sujet inscrit à l'ordre du jour est nul si l'ordre du jour a été modifié sur ce sujet pour y inscrire une proposition de décision nouvelle en application de l'article 7:130 du Code des sociétés et des associations.

Fait à ……..., le ……...2020

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite « bon pour pouvoir »

Prière de parapher chaque page de ce formulaire de vote par correspondance et de signer la dernière page. Les personnes morales doivent indiquer les nom, prénom et fonction des personnes qui signent le présent formulaire en leur nom.

NOTAIRES
BERQUIN
NOTARISSEN

Berquin Notaires SCRL
avenue Lloyd George 11
1000 Bruxelles
RPM Bruxelles 0474.073.840

TITRE I. DENOMINATION - SIEGE - OBJET - DUREE.

Article 1. **FORME JURIDIQUE - DENOMINATION.**

La société revêt la forme d'une société anonyme.

Elle est dénommée "Compagnie Financière de Neufcour".

Article 2. **SIEGE – ADRESSE ELECTRONIQUE - SITE INTERNET**

Le siège de la société est établi en Région wallonne.

Le conseil d'administration peut déplacer le siège de la société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la règlementation linguistique applicable.

La société peut établir, par décision de l'organe d'administration, des sièges administratifs, des sièges d'exploitation, des succursales et des dépôts en Belgique ou à l'étranger.

L'adresse électronique de la société est info@neufcour.com.

Son site internet est le suivant : www.neufcour.com.

Le conseil d'administration peut modifier l'adresse électronique et le site internet de la société conformément au Code des sociétés et des associations.

Article 3. **OBJET.**

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 aux dits immeubles; l'accomplissement de tous travaux de réparation, d'entretien, de conservation, de restauration, de parachèvement, d'aménagement ou de décoration des dits 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.

Article 4. **DUREE.**

La société existe pour une durée illimitée.

TITRE II. CAPITAL - ACTIONS - OBLIGATIONS.

Article 5. **CAPITAL.**

Le capital est fixé à quatre millions cinq cent dix mille euros (4.510.000 EUR).

Il est représenté par trois cent soixante-six mille soixante (366.060) actions, sans mention de valeur nominale, représentant chacune une part égale du capital.

Article 6. **NATURE DES ACTIONS.**

Les actions sont sans désignation de valeur nominale.

Les actions sont nominatives ou dématérialisées au choix de leur propriétaire ou détenteur et dans les limites prévues par la loi. Le titulaire peut, à tout moment et sans frais, demander la conversion de ses actions nominatives en actions dématérialisées ou inversement. Toute action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son titulaire auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège de la société un registre des actions nominatives, le cas échéant, sous la forme électronique.

Les titres sont indivisibles à l'égard de la société. Les propriétaires en indivision doivent se faire représenter à l'égard de la société par une seule personne; aussi longtemps qu'il ne sera pas satisfait à cette clause, les droits afférents à ces actions seront suspendus.

Si les ayants droit ne peuvent se mettre d'accord, le juge compétent pourra, à la requête de la partie la plus diligente, désigner un administrateur provisoire qui exercera les droits concernés dans l'intérêt de l'ensemble des ayants droit.

Si l'action appartient à des nus-propriétaires et usufruitiers, tous les droits y afférents, y compris le droit de vote, seront exercés par les usufruitiers.

Article 7. **CESSION DE TITRES.**

La cession d'actions n'est soumise à aucune restriction.

Cette réglementation est d'application à toutes les actions de la société ainsi qu'à tout autre titre éventuel émis par la société.

TITRE III. ADMINISTRATION ET CONTROLE.

Article 8. **COMPOSITION DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION.**

La société est administrée par un organe d'administration collégial, appelé le conseil d'administration, qui est composé de trois membres au moins, personnes physiques ou morales, actionnaires ou non.

Tant que la société compte moins de trois actionnaires, le conseil d'administration peut être constitué de deux administrateurs.

Les administrateurs sont considérés comme exerçant leur mandat gratuitement, sauf disposition contraire dans la décision de nomination de l'assemblée générale des actionnaires.

L'administrateur dont le mandat vient à expiration reste en fonction si le nombre des administrateurs devient inférieur au minimum prévu par les dispositions légales applicables, et ce aussi longtemps que l'assemblée générale, pour quelque raison que ce soit, ne pourvoie pas à son remplacement.

Le conseil d'administration peut désigner un président parmi ses membres. En cas d'absence de nomination ou en cas d'absence d'un président, la présidence est assurée par l'administrateur désigné par le conseil d'administration parmi les administrateurs présents.

Article 9. **REUNIONS - DELIBERATIONS ET RESOLUTIONS.**

Un conseil d'administration se réunit sur convocation de son président, d'un administrateur-délégué ou de deux administrateurs, effectuée cinq jours au moins (en cas d'urgence, réduit à deux jours) avant la date prévue pour la réunion, à moins que tous les administrateurs n'y renoncent. Les convocations sont valablement effectuées par lettre ou par e-mail.

Tout administrateur qui assiste à une réunion du conseil ou s'y est fait représenter est considéré comme ayant été régulièrement convoqué.

Les réunions du conseil d'administration se tiennent en Belgique ou à l'étranger, au lieu indiqué dans la convocation.

Tout administrateur peut donner mandat à un autre membre du conseil d'administration par tout moyen de communication qui peut être communiqué par écrit et qui porte sa signature, afin de le représenter à une réunion déterminée et de voter en son nom. Un administrateur peut représenter plusieurs de ses collègues et émettre, en plus de sa propre voix, autant de votes qu'il a reçu de procurations.

Un conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion peut être convoquée, qui, à condition que deux administrateurs au moins soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les points portés à l'ordre du jour de la réunion précédente.

Chaque membre de l'organe d'administration peut, par tout moyen de télécommunication ou de vidéo, participer aux délibérations d'un conseil d'administration et voter afin d'organiser des réunions entre différents participants géographiquement éloignés les uns des autres pour leur permettre de communiquer simultanément.

Toute décision du conseil d'administration est prise à la majorité simple des voix des administrateurs présents ou représentés, et en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs.

En cas de partage, la voix de celui qui préside la réunion est décisive, sauf lorsque l'organe d'administration ne compte que deux membres, auquel cas la proposition est rejetée en cas de partage des voix.

Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par décision unanime de tous les administrateurs, exprimée par écrit.

Les décisions de l'organe d'administration sont constatées dans des procès-verbaux qui sont signés par le président de la réunion et les membres qui le souhaitent.

Article 10. **POUVOIR DE GESTION.**

L’organe d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la société, à l'exception de ceux que la loi réserve à l'assemblée générale.

L’organe d'administration peut déléguer la gestion journalière de la société à une ou plusieurs personnes, personnes physiques ou morales, actionnaires ou non. Lorsqu'un administrateur est chargé de la gestion journalière, celui-ci porte le titre de "administrateur-délégué". Lorsqu'une personne non-administrateur est chargée de la gestion journalière, celle-ci portera le titre de directeur ou directeur général ou tout autre titre par lequel elle a été indiquée dans l'arrêté de nomination.

L’organe d'administration ainsi que les délégués à la gestion journalière, dans le cadre de cette gestion, peuvent également conférer des pouvoirs spéciaux à une ou plusieurs personnes de leur choix.

Article 11. **POUVOIR DE REPRESENTATION DE L’ORGANE D’ADMINISTRATION.**

L’organe d’administration représente la société à l’égard des tiers et en justice, en tant que demandeur ou défendeur. La société est également valablement représentée à l’égard des tiers et en justice, en tant que demandeur ou défendeur, par deux administrateurs agissant conjointement.

Dans les limites de la gestion journalière, la société est également valablement représentée par un(des) délégué(s) à cette gestion.

La société est en outre, dans les limites de leur mandat, valablement représentée par des mandataires spéciaux.

En outre, la société peut être valablement représentée à l’étranger par toute personne mandatée spécialement à cet effet par le conseil d'administration.

Article 12. **CONTROLE.**

Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels, doit être confié à un ou plusieurs commissaires ou à chaque actionnaire, si aucun commissaire n’a été et/ou ne doit être nommé.

TITRE IV. ASSEMBLEES GENERALES.

Article 13. **DATE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE - ASSEMBLEE GENERALE SPECIALE / EXTRAORDINAIRE.**

L'assemblée générale ordinaire se réunit le troisième lundi du mois de juin à seize heures.

Si ce jour est un jour férié, l'assemblée générale ordinaire a lieu le jour ouvrable suivant.

Une assemblée générale des actionnaires spéciale ou extraordinaire peut être convoquée chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Les assemblées générales se tiennent au siège de la société ou en tout autre endroit, en Belgique ou à l’étranger, mentionné dans la convocation.

Article 14. **CONVOCATION.**

Les convocations pour toute assemblée générale contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément aux dispositions légales applicables.

Les personnes qui doivent être convoquées à une assemblée générale en vertu des dispositions légales applicables et qui assistent à une assemblée ou s'y font représenter sont considérées comme ayant été régulièrement convoquées.

Article 15. **MISE A DISPOSITION DE DOCUMENTS.**

Excepté dans le cas d’une renonciation écrite, une copie des documents qui doivent être mis à leur disposition conformément aux dispositions légales applicables est adressée en même temps que la convocation aux personnes qui y ont droit en vertu des dispositions légales

applicables.

Article 16. **ADMISSION À L'ASSEMBLEE GENERALE.**

Pour être admis à l'assemblée générale, les détenteurs de titres, qui ont le droit d'être convoqués conformément aux dispositions légales applicables, doivent, si la convocation l'exige, effectuer au moins trois jours ouvrables avant la date fixée pour l'assemblée, déposer leurs (certificats de) titres, au siège ou auprès des établissements désignés dans les avis de convocation.

Article 17. **REPRESENTATION.**

Tout actionnaire peut se faire représenter à l'assemblée générale des actionnaires par un mandataire, actionnaire ou non. Les procurations doivent comporter une signature.

Les procurations doivent être communiquées par écrit, par lettre, par e-mail ou par tout autre moyen mentionné à l'article 2281 du Code civil et sont déposées sur le bureau de l'assemblée. En outre, l'organe d'administration peut exiger que celles-ci soient déposées trois jours ouvrables avant l'assemblée générale à l'endroit qu'il indique.

Article 18. **LISTE DE PRESENCE.**

Avant de participer à l'assemblée, les actionnaires ou leurs mandataires sont tenus de signer la liste de présence, laquelle mentionne le nom, le(s) prénom(s) et l'adresse ou la dénomination et le siège des actionnaires et le nombre d'actions qu'ils représentent.

Article 19. **COMPOSITION DU BUREAU - PROCES-VERBAUX.**

Les assemblées générales sont présidées par le président de l'organe d'administration ou, en cas d'empêchement de celui-ci, par un administrateur désigné par l'assemblée ou, s'il n'y aucun administrateur présent, par l'actionnaire ayant le plus de droits de vote. Si le nombre de personnes présentes le requiert, le président choisit un secrétaire et, sur proposition du président de l'assemblée, l'assemblée choisit deux scrutateurs. Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et les actionnaires qui le demandent. Ces procès-verbaux sont insérés dans un registre spécial.

Article 20. **DELIBERATION - QUORUM DE PRESENCE.**

Aucune assemblée ne peut délibérer sur un sujet qui n'est pas annoncé à l'ordre du jour, à moins que toutes les actions soient présentes ou représentées et qu'il est décidé à l'unanimité des voix.

L'assemblée générale peut valablement délibérer, quel que soit le nombre des actions présentes et représentées, sauf dans les cas où la loi exige un certain quorum de présence.

Les actionnaires peuvent, à l'unanimité, prendre par écrit toutes les décisions qui relèvent du pouvoir de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être reçues par acte authentique.

Article 21. **DROIT DE VOTE.**

Chaque action donne droit à une voix.

Chaque actionnaire peut participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique mis à sa disposition par la société, sauf dans les cas où la loi ne le permet pas.

Les actionnaires qui participent par cette voie à l'assemblée générale sont réputés présents à l'endroit où se tient l'assemblée pour le respect des conditions de quorum et de majorité.

Le moyen de communication électronique dont il est question ci-dessus doit permettre à la société de vérifier la capacité et l'identité de l'actionnaire. L'actionnaire qui souhaite s'en prévaloir doit au moins pouvoir prendre connaissance des délibérations directement,

simultanément et en continu pendant l'assemblée et doit pouvoir exercer son droit de vote sur tous les points sur lesquels l'assemblée doit se prononcer.

Chaque actionnaire peut également voter au moyen d'une lettre ou de manière électronique par l'intermédiaire d'un formulaire établi par l'organe d'administration, qui contient les mentions suivantes : (i) l'identification de l'actionnaire, (ii) le nombre de voix auquel il a droit et (iii) pour chaque décision qui doit être prise par l'assemblée conformément à l'ordre du jour, la mention « oui » ou « non » ou « abstention » ; le formulaire doit être envoyé à la société et doit parvenir au siège au moins un jour avant l'assemblée.

Article 22. **MAJORITE.**

Excepté dans les cas prévus par la loi, les décisions sont adoptées à la majorité des voix pour lesquelles il est pris part au vote. Une abstention n'est pas prise en considération pour le calcul des voix.

Article 23. **COPIES ET EXTRAITS DES PROCES-VERBAUX.**

Les copies et/ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales à délivrer aux tiers sont signés par le président de l'organe d'administration, par un administrateur-délégué ou par deux administrateurs.

TITRE V. EXERCICE SOCIAL - COMPTES ANNUELS - DIVIDENDES - REPARTITION DES BENEFICES.

Article 24. **EXERCICE SOCIAL – COMPTES ANNUELS – RAPPORT ANNUEL.**

L'exercice social commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

Article 25. **REPARTITION DES BENEFICES.**

Si et aussi longtemps que la loi l'exige, il est effectué annuellement sur les bénéfices nets de la société un prélèvement de cinq pour cent au moins qui est affecté à la constitution de la réserve légale.

Sur proposition de l'organe d'administration, l'assemblée générale décide de l'affectation à donner au solde des bénéfices nets.

Article 26. **ACOMPTE SUR DIVIDENDE.**

L'organe d'administration est autorisé à distribuer un acompte sur dividende moyennant le respect des dispositions légales applicables.

TITRE VI. DISSOLUTION ET LIQUIDATION.

Article 27. **DISSOLUTION ET LIQUIDATION.**

La société peut en tout temps être dissoute par décision de l'assemblée générale qui délibère de la manière requise par la loi, ou est dissoute dans les cas prévus par la loi.

Lors de la dissolution avec liquidation, un ou plusieurs liquidateurs sont nommés le cas échéant par l'assemblée générale.

Les actionnaires répartissent le solde de liquidation dans le respect du principe d'égalité.

TITRE VII. DISPOSITIONS GENERALES.

Article 28. **ELECTION DE DOMICILE.**

Tout détenteur d'actions nominatives domicilié à l'étranger sera tenu d'élire domicile en Belgique pour tout ce qui concerne l'exécution des présents statuts. A défaut d'élection de domicile, il sera considéré comme ayant fait élection de domicile au siège, où toutes les assignations, significations et sommations lui seront valablement faites.

Chaque membre de l'organe d'administration ou délégué à la gestion journalière peut élire domicile au siège de la personne morale pour toutes les questions qui concernent l'exercice

de son mandat. Cette élection de domicile est opposable aux tiers conformément aux dispositions légales.

Les administrateurs, les commissaires et liquidateurs, domiciliés à l'étranger, sont considérés, pendant la durée de leurs mandats, avoir élu domicile au siège de la société où tous les actes judiciaires lui seront valablement transmis.

COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUFCOUR
SOCIÉTÉ ANONYME
Rue Churchill 26
4624 Romsée

BCE 0457.006.788
RPM Liège

(la "**Société**")

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Transfert de marché
Convocation à l'assemblée générale extraordinaire du 10 juillet 2020
Information réglementée diffusée le 10 juin 2020

Le conseil d'administration de la Société a décidé de soumettre à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui se tiendra le vendredi 10 juillet 2020 (ou, si le quorum requis ne devait pas être atteint à l'assemblée générale extraordinaire du 10 juillet 2020, le vendredi 31 juillet 2020), le projet de transfert de la cotation des actions de la Société sur le marché non réglementé Euronext Access (Brussels). Cette opération consiste à demander à Euronext la radiation des actions des négociations du marché Euronext Brussels et leur admission concomitante aux marché non réglementé Euronext Access.

MOTIFS DU TRANSFERT

Ce projet vise à permettre à la Société d'être cotée sur un marché plus approprié à la taille de la Société. Le transfert sur Euronext Access (Brussels) permettrait en effet de simplifier le fonctionnement de la Société et de diminuer ses coûts, tout en lui permettant de continuer à bénéficier des attraits des marchés financiers. Le marché Euronext Access (Brussels) présente en effet des exigences moins contraignantes, ce qui permettra, à la Société de réduire ses coûts afférant à l'admission à la négociation de ses actions sur Euronext Brussels.

En outre, le conseil d'administration de la Société considère que la cotation de la Société sur Euronext Brussels ne se justifie également plus eu égard au fait que (i) la capitalisation boursière de la Société représente une faible capitalisation boursière pour une cotation sur un marché réglementé, et (ii) la Société n'emploie à l'heure actuelle que 1,4 employé "équivalent temps plein", ce qui traduit aussi les activités réduites de la Société.

CONSEQUENCES DU TRANSFET

Le transfert, ses conditions et ses conséquences pour les actionnaires de la Société sont plus amplement décrites dans un rapport spécial du conseil d'administration rédigé à cet effet et auquel est joint un avis de deux administrateurs indépendants de la Société, tous deux disponibles sur le site internet de la Société (www.neufcour.com).

CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Le calendrier du projet de transfert impliquera deux opérations distinctes, à savoir:

i. d'une part, une demande de radiation des actions de la Société du marché réglementé d'Euronext Bruxelles; et
ii. d'autre part, une admission technique de l'intégralité des actions de la Société sur Euronext Access (Brussels) (c'est-à-dire sans offre concomitante de nouveaux titres de la Société dans le cadre d'un placement privé ou d'une offre publique au sens de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés),

et peut être résumé comme suit:

Mercredi **10 juin 2020**	Publication sur le site internet de la Société et d'Euronext de la note d'information à l'attention des investisseurs conformément à l'article 10, §1, 3° de la Loi du 11 juillet 2018 et aux articles 1 à 3 de l'arrêté royal du 23 septembre 2018 relatif à la publication d'une note d'information en cas d'offre au public ou d'admission à la négociation sur un MTF et portant des dispositions financières diverses en même temps que la convocation à l'assemblée générale extraordinaire de la Société visée ci-après
Vendredi **10 juillet 2020**	Tenue de l'assemblée générale extraordinaire de la Société
Vendredi **10 juillet 2020**	Début de délai de deux mois permettant aux actionnaires qui le souhaitent de céder leurs titres sur Euronext Brussels
Vendredi **10 juillet 2020**	Publication d'un communiqué de presse exposant les décisions prises par l'assemblée générale extraordinaire de la Société
Au plus tard lundi **10 août 2020**	Décision formelle d'Euronext sur le transfert des titres d'Euronext Brussels vers Euronext Access
Lundi **10 août 2020** ou mardi **11 août 2020**	Publication d'un communiqué de presse annonçant la décision d'Euronext
Vendredi **14 août 2020**	Diffusion des avis de marché Euronext (radiation des titres d'Euronext Brussels et admission sur Euronext Access)
Jeudi **10 septembre 2020**	Expiration du délai de deux mois - Radiation d'Euronext Brussels, admission technique sur Euronext Access et ouverture des négociations

Ce calendrier est donné à titre indicatif, ne tient pas compte d'une éventuelle assemblée générale extraordinaire de carence et est dès lors sujet à des changements éventuels. En cas de modification du calendrier, la Société en informera les actionnaires au moyen d'un communiqué de presse.

Pour plus d'informations,
Marc Brisack
marc.brisack@neufcour.com

COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR
Société Anonyme
Rue Churchill, 26 – 4624 Romsée
RPM Liège – TVA : BE 0457 006 788
Cotation Euronext Bruxelles sous le libellé : NEUFCOUR-FIN
www.neufcour.com

Communiqué de presse

L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE NEUFCOUR APPROUVE LE TRANSFERT DE MARCHE VERS EURONEXT ACCESS

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la **COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUFCOUR** réunie le 10 juillet 2020 a approuvé l'ensemble des points figurant à l'ordre du jour, dont l'approbation du transfert des actions de la Société du marché Euronext Brussels vers le marché non réglementé Eurnonext Access (Brussels)**.**

Ce transfert vers le marché Euronext Access est soumis à l'approbation formelle de la radiation des titres de la Société du marché réglementé Euronext Brussels par Euronext. Par ailleurs, le transfert ne sera effectif qu'à l'issue d'un délai de deux mois à compter de l'assemblée générale extraordinaire de la Société, soit le 10 septembre 2020, et ce afin de permettre aux investisseurs qui le souhaiteraient de céder dans cet intervalle leurs actions de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Brussels préalablement à leur admission sur Euronext Access.

« Ce transfert permettra à la Compagnie Financière de Neufcour d'opérer sur un marché plus en ligne avec sa taille opérationnelle et se traduira, de plus, par des économies non négligeables au niveau de ses coûts de reporting, suite à l'abandon des normes IFRS » souligne Marc Brisack, Administrateur-délégué.

Pour plus d'informations,
Marc Brisack

marc.brisack@neufcour.com

NOTAIRES
BERQUIN
NOTARISSEN

Berquin Notaires
SCRL
Avenue Lloyd George 11
1000 Bruxelles
RPM Bruxelles
0474.073.840

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Numéro du dossier: TC/MBT/2193310 Répertoire 2020/.....

"COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR"
société anonyme
à 4624 Romsée, rue Churchill 26
TVA (BE) 0457.006.788 Registre des Personnes Morales Liège, division Liège

TRANSFERT DES TITRES D'EURONEXT BRUSSELS VERS EURONEXT ACCESS (BRUSSELS)

-

ADOPTION D'UN NOUVEAU TEXTE DES STATUTS

Ce jour, le dix juillet deux mille vingt.

A 1000 Bruxelles, Avenue Lloyd George 11.

Devant **Tim CARNEWAL**, notaire à Bruxelles (premier canton), exerçant sa fonction dans la société "Berquin Notaires", ayant son siège à Bruxelles, avenue Lloyd George 11,

S'EST REUNIE

L'assemblée générale extraordinaire de la société anonyme **"COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR"**, ayant son siège à 4624 Romsée, rue Churchill 26, ci-après dénommée la "*Société*".

IDENTIFICATION DE LA SOCIETE

La Société a été constituée en vertu d'un acte reçu par le notaire Alain Deliège, à Liège, le 29 décembre 1995, publié aux Annexes du Moniteur belge du 1er février 1996, sous le numéro 960201-358.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois par procès-verbal dressé par le notaire Eric Dormal, à Liège, le 20 septembre 2007, publié aux Annexes du Moniteur belge du 12 octobre suivant, sous le numéro 07148846.

La Société est inscrite au registre des personnes morales, sous le numéro 0457.006.

OUVERTURE DE L'ASSEMBLEE - COMPOSITION DU BUREAU

La séance est ouverte à 10 heures

sous la présidence de Monsieur HOUBEN Thierry Jeanne Yves, domicilié à L-4570 Niederkorn (Grand-Duché de Luxembourg), Rue Pierre Gansen 198K, qui participe à l'assemblée par conférence téléphonique.

Vu les circonstances extraordinaires actuelles (Crise du Corona), il n'est pas procédé à la constitution d'un bureau.

COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE - LISTE DE PRESENCE

Sont représentés les actionnaires dont le nom, le prénom et l'adresse ou la forme juridique, la dénomination et le siège, ainsi que le nombre d'actions que chacun d'eux possède, sont repris sur la liste de présence qui restera annexée au présent procès-verbal.

Cette liste est complétée par une liste des actionnaires qui ont voté par correspondance.

Cette liste a été signée par tous les mandataires des actionnaires.

Ensuite, la liste de présence a été par moi, notaire, pourvue de la mention "annexe" et clôturée par la signature du mandataire des actionnaires et du notaire soussigné.

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat

EXPOSE DU PRESIDENT

Exposé préalable concernant les circonstances extraordinaires actuelles (Crise du Corona)

Le président déclare que le conseil d'administration a décidé le 5 juin 2020, vu les circonstances actuelles (Crise du Corona), conformément à l'article 6 de l'Arrêté Royal numéro 4 du 9 avril 2020 portant des dispositions diverses en matière de copropriété et de droit des sociétés et des associations dans le cadre de la lutte contre la pandémie Covid-19 (ci-après nommé l'"***Arrêté Royal numéro 4***"), que les actionnaires peuvent uniquement voter à distance (vote par correspondance), en combinaison avec le vote par procuration qui doit être donné à un collaborateur de l'étude du notaire instrumentant, à condition que lesdites procurations contiennent des instructions de vote spécifiques pour chaque proposition de décision figurant à l'ordre du jour.

Les formulaires de vote par correspondance et les modèles de procuration ont été mis à disposition des actionnaires sur le site internet de la Société (www.neufcour.com).

Le conseil d'administration a également décidé que seules des questions par écrit peuvent lui être posées. L'assemblée peut être suivie par visioconférence ou par téléconférence. Les réponses aux questions écrites sont données oralement pendant cette conférence et seront publiées sur le site internet de la Société au plus tard le jour de la présente assemblée.

Ces mesures précitées ont été annoncées dans la convocation, sur le site internet de la Société et par voie de communiqué de presse du 10 juin 2020.

***

Le président expose et me requiert, moi, notaire, d'acter ce qui suit :

I. La présente assemblée a pour ordre du jour :

1. **Prise de connaissance du rapport spécial du conseil d'administration et de l'avis des administrateurs indépendants** établis dans le cadre du transfert de marché visé au point 2 ci-dessous.
2. **Approbation du transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société du marché réglementé Euronext Brussels vers le marché non réglementé Euronext Access (Brussels),** ayant pour conséquence la perte de la qualité de société cotée conformément à l'article 1:11 du Code des sociétés et des associations.

   Le Conseil d'Administrotion propose la décision suivonte : L'assemblée décide d'approuver le transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société du marché réglementé Euronext Brussels vers le marché non réglementé Euronext Access (Brussels), ayant pour conséquence la perte de la qualité de société cotée conformément à l'article 1:11 du Code des sociétés et des associations. L'assemblée décide que le transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société vers le marché Euronext Access est soumis à l'approbation formelle de la radiation des titres de la Société du marché réglementé Euronext Brussels par Euronext (la "***Condition Suspensive***") et que le transfert ne sera effectif qu'à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la présente assemblée générale extraordinaire de la Société (la "***Date de Prise d'Effet***").
3. **Adoption d'un nouveau texte des statuts** afin de les mettre en concordance avec les résolutions prises, avec la situation nouvelle de la Société (en ce compris suite à la décision de transfert des titres vers le marché Euronext Access) et avec le Code des sociétés et des associations, et ce sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive, avec effet à la Date de Prise d'Effet.

   Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : L'assemblée décide d'adopter un nouveau texte des statuts afin de les mettre en concordance avec les

résolutions prises, avec la situation nouvelle de la Société (en ce compris suite à la décision de transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société vers le marché Euronext Access) et avec le Code des sociétés et des associations, et ce sous réserve de réalisation de la Condition Suspensive et avec effet à la Date de Prise d'Effet.
Une version coordonnée officieuse du nouveau texte des statuts de la Société est mis à disposition des actionnaires sur le site web de la Société (www.neufcour.com) à partir du 10 juin 2020.

4. **Procurations spéciales**

Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : L'assemblée décide d'octroyer une procuration spéciale :

- au conseil d'administration de la Société, afin d'exécuter les résolutions adoptées ci-dessus ;
- à deux administrateurs de la Société, agissant conjointement, afin de constater par acte notarié la réalisation de la Condition Suspensive, la Date de Prise d'Effet du transfert des titres vers le marché Euronext Access ainsi que, le cas échéant, la modification des statuts y afférente et pour la coordination des statuts.
- à tout avocat du cabinet NautaDutilh afin d'assurer les formalités nécessaires ;
- à Malika Ben Tahar ou Yorik Desmyttère, à cette fin élisant domicile à l'adresse de la société coopérative à responsabilité limitée "Berquin Notaires", à 1000 Bruxelles, Avenue Lloyd George 11, tous pouvoirs afin de rédiger le texte de la coordination des statuts de la Société, le signer et le déposer au greffe du tribunal de l'entreprise compétent, conformément aux dispositions légales en la matière.

II. Convocations

Avant l'ouverture de la séance, les justificatifs des avis de convocation, parus au *Moniteur belge* et dans la presse, ont été remis au président. Le président a constaté que les dates de parution des avis sont les suivantes :

a) le Moniteur belge du 10 juin 2020 ;

b) L'Echo du 10 juin 2020.

Le président déclare que les convocations contenant l'ordre du jour, les modèles de procuration et de formulaire de vote par correspondance, le rapport du conseil d'administration, l'avis des administrateurs indépendants ainsi que la proposition du nouveau texte des statuts ont par ailleurs été mis à la disposition des actionnaires sur le site web de la Société (www.neufcour.com) à partir du 10 juin 2020.

Le président a également constaté, en prenant connaissance de la copie des lettres envoyées ou le cas échéant des e-mails (si une adresse électronique a été communiquée à la Société aux fins communiquer avec elle), qu'une convocation a été envoyée par lettre ou le cas échéant par e-mail le 10 juin 2020 aux titulaires de titres nominatifs, aux titulaires d'un droit de souscription en nom ainsi qu'aux administrateurs et au commissaire.

Les administrateurs et le commissaire sont présents et participent à l'assemblée par conférence téléphonique.

Le président déclare et l'assemblée reconnaît qu'il n'existe pas de porteurs d'obligations, ni de titulaires de certificats nominatifs émis avec la collaboration de la Société.

III. Vérification des pouvoirs des participants à l'assemblée

Conformément aux mesures susmentionnées prises par le conseil d'administration le 5 juin 2020 en application de l'article 6 de l'Arrêté Royal numéro 4, les procurations et les

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat

formulaires de vote par correspondance complétés et signés ainsi que toute question écrite devaient parvenir à la Société au plus tard le sixième jour précédant le jour de la présente assemblée, en l'espèce au plus tard le 4 juillet 2020 (à l'adresse électronique marc.brisack@neufcour.com). Le respect des formalités susmentionnées a été confirmé par le président.

Les différentes pièces à l'appui ainsi que les procurations et les formulaires de vote par correspondance, dont une copie scannée ou photographiée suffit, seront conservées dans les archives de la Société.

IV. Constatation du quorum de présence

Conformément au Code des sociétés et des associations, la présente assemblée ne pourra valablement délibérer que si les actionnaires, présents ou représentés, représentent la moitié au moins du capital de la Société.

A la date d'enregistrement, étant le 26 juin 2020, il existe au total 366.060 actions qui représentent le capital de la Société.

La Société ne détient à ce jour aucune action propre, de sorte que le nombre d'actions avec droit de vote est de 366.060.

Il résulte de la liste de présence que 20.051 actions sont représentées.

La président constate par ailleurs que des actionnaires représentant 234.454 actions ont voté par correspondance.

Par conséquent, le président constate que l'assemblée peut valablement délibérer sur les points à l'ordre du jour.

V. Droit de vote.

Chaque action donne droit à une voix.

VI. Majorités requises.

Conformément au Code des sociétés et des associations, les propositions de résolution sub 2 et 3 ne seront approuvées que si elles réunissent les trois quarts des voix. Pour être admise, la proposition de résolution sub 4 requiert la majorité simple des voix.

Par ailleurs, le total des actions ayant voté contre la résolution sub 2 devra avoir une valeur égale ou inférieure à 1.000.000,00 EUR, sur la base de la moyenne des cours de clôture des trois mois précédant la date de la présente assemblée générale extraordinaire.

QUESTIONS

Le président rappelle que le conseil d'administration a décidé que seules des questions par écrit pouvaient lui être posées.

Le président constate qu'aucune question n'a été posée.

CONSTATATION DE LA VALIDITE DE L'ASSEMBLEE

Cet exposé est vérifié et reconnu exact par l'assemblée ; celle-ci se reconnaît valablement constituée et apte à délibérer sur l'ordre du jour.

DELIBERATION - RESOLUTIONS

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend, après délibération, les décisions suivantes.

PREMIERE RESOLUTION : Prise de connaissance du rapport spécial du conseil d'administration et de l'avis des administrateurs indépendants.

L'assemblée dispense le président de donner lecture du rapport spécial du conseil d'administration et de l'avis des administrateurs indépendants établis dans le cadre du transfert de marché visé au point 2 de l'ordre du jour.

Une copie des documents susmentionnés a été remis au notaire soussigné et les originaux seront conservées dans les archives de la Société.

DEUXIEME RESOLUTION : Approbation du transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société du marché réglementé Euronext Brussels vers le marché non réglementé Euronext Access (Brussels),

L'assemblée décide d'approuver le transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société du marché réglementé Euronext Brussels vers le marché non réglementé Euronext Access (Brussels), ayant pour conséquence la perte de la qualité de société cotée conformément à l'article 1:11 du Code des sociétés et des associations.

L'assemblée décide que le transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société vers le marché Euronext Access est soumis à la réalisation de la Condition Suspensive et sera effectif à la Date de Prise d'Effet.

Vote :

1/ le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés : 254.505

2/ la proportion du capital représentée par ces votes : 69,53%

3/ le nombre total de votes valablement exprimés : 254.505

dont

POUR	254.505
CONTRE	0
ABSTENTION	0

La proposition est par conséquent acceptée.

TROISIEME RESOLUTION : Adoption d'un nouveau texte des statuts.

L'assemblée décide d'adopter un nouveau texte des statuts afin de les mettre en concordance avec les résolutions prises, avec la situation nouvelle de la Société (en ce compris suite à la décision de transfert de l'intégralité des 366.060 actions de la Société vers le marché Euronext Access) et avec le Code des sociétés et des associations, et ce sous réserve de réalisation de la Condition Suspensive et avec effet à la Date de Prise d'Effet.

Le nouveau texte des statuts est rédigé comme suit :

"**TITRE I. DENOMINATION - SIEGE - OBJET - DUREE.**

Article 1. **FORME JURIDIQUE - DENOMINATION.**

La société revêt la forme d'une société anonyme.

Elle est dénommée "Compagnie Financière de Neufcour".

Article 2. **SIEGE – ADRESSE ELECTRONIQUE - SITE INTERNET**

Le siège de la société est établi en Région wallonne.

Le conseil d'administration peut déplacer le siège de la société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la règlementation linguistique applicable.

La société peut établir, par décision de l'organe d'administration, des sièges administratifs, des sièges d'exploitation, des succursales et des dépôts en Belgique ou à l'étranger.

L'adresse électronique de la société est info@neufcour.com.

Son site internet est le suivant : www.neufcour.com.

Le conseil d'administration peut modifier l'adresse électronique et le site internet de la société conformément au Code des sociétés et des associations.

Article 3. **OBJET.**

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

Troisième et dernier feuillet

généralement quelconques relatives aux dits immeubles ; l'accomplissement de tous travaux de réparation, d'entretien, de conservation, de restauration, de parachèvement, d'aménagement ou de décoration des dits 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.

Article 4. **DUREE.**

La société existe pour une durée illimitée.

TITRE II. CAPITAL - ACTIONS - OBLIGATIONS.

Article 5. **CAPITAL.**

Le capital est fixé à quatre millions cinq cent dix mille euros (4.510.000 EUR).

Il est représenté par trois cent soixante-six mille soixante (366.060) actions, sans mention de valeur nominale, représentant chacune une part égale du capital.

Article 6. **NATURE DES ACTIONS.**

Les actions sont sans désignation de valeur nominale.

Les actions sont nominatives ou dématérialisées au choix de leur propriétaire ou détenteur et dans les limites prévues par la loi. Le titulaire peut, à tout moment et sans frais, demander la conversion de ses actions nominatives en actions dématérialisées ou inversement. Toute action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son titulaire auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège de la société un registre des actions nominatives, le cas échéant, sous la forme électronique.

Les titres sont indivisibles à l'égard de la société. Les propriétaires en indivision doivent se faire représenter à l'égard de la société par une seule personne ; aussi longtemps qu'il ne sera pas satisfait à cette clause, les droits afférents à ces actions seront suspendus.

Si les ayants droit ne peuvent se mettre d'accord, le juge compétent pourra, à la requête de la partie la plus diligente, désigner un administrateur provisoire qui exercera les droits concernés dans l'intérêt de l'ensemble des ayants droit.

Si l'action appartient à des nus-propriétaires et usufruitiers, tous les droits y afférents, y compris le droit de vote, seront exercés par les usufruitiers.

Article 7. **CESSION DE TITRES.**

La cession d'actions n'est soumise à aucune restriction.

Cette réglementation est d'application à toutes les actions de la société ainsi qu'à tout autre titre éventuel émis par la société.

TITRE III. ADMINISTRATION ET CONTROLE.

Article 8. **COMPOSITION DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION.**

La société est administrée par un organe d'administration collégial, appelé le conseil d'administration, qui est composé de trois membres au moins, personnes physiques ou morales, actionnaires ou non.

Tant que la société compte moins de trois actionnaires, le conseil d'administration peut être constitué de deux administrateurs.

Les administrateurs sont considérés comme exerçant leur mandat gratuitement, sauf disposition contraire dans la décision de nomination de l'assemblée générale des actionnaires.

L'administrateur dont le mandat vient à expiration reste en fonction si le nombre des administrateurs devient inférieur au minimum prévu par les dispositions légales applicables, et ce aussi longtemps que l'assemblée générale, pour quelque raison que ce soit, ne pourvoie pas à son remplacement.

Le conseil d'administration peut désigner un président parmi ses membres. En cas d'absence de nomination ou en cas d'absence d'un président, la présidence est assurée par l'administrateur désigné par le conseil d'administration parmi les administrateurs présents.

Article 9. **REUNIONS - DELIBERATIONS ET RESOLUTIONS.**

Un conseil d'administration se réunit sur convocation de son président, d'un administrateur-délégué ou de deux administrateurs, effectuée cinq jours au moins (en cas d'urgence, réduit à deux jours) avant la date prévue pour la réunion, à moins que tous les administrateurs n'y renoncent. Les convocations sont valablement effectuées par lettre ou par e-mail.

Tout administrateur qui assiste à une réunion du conseil ou s'y est fait représenter est considéré comme ayant été régulièrement convoqué.

Les réunions du conseil d'administration se tiennent en Belgique ou à l'étranger, au lieu indiqué dans la convocation.

Tout administrateur peut donner mandat à un autre membre du conseil d'administration par tout moyen de communication qui peut être communiqué par écrit et qui porte sa signature, afin de le représenter à une réunion déterminée et de voter en son nom. Un administrateur peut représenter plusieurs de ses collègues et émettre, en plus de sa propre voix, autant de votes qu'il a reçu de procurations.

Un conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion peut être convoquée, qui, à condition que deux administrateurs

au moins soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les points portés à l'ordre du jour de la réunion précédente.

Chaque membre de l'organe d'administration peut, par tout moyen de télécommunication ou de vidéo, participer aux délibérations d'un conseil d'administration et voter afin d'organiser des réunions entre différents participants géographiquement éloignés les uns des autres pour leur permettre de communiquer simultanément.

Toute décision du conseil d'administration est prise à la majorité simple des voix des administrateurs présents ou représentés, et en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs.

En cas de partage, la voix de celui qui préside la réunion est décisive, sauf lorsque l'organe d'administration ne compte que deux membres, auquel cas la proposition est rejetée en cas de partage des voix.

Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par décision unanime de tous les administrateurs, exprimée par écrit.

Les décisions de l'organe d'administration sont constatées dans des procès-verbaux qui sont signés par le président de la réunion et les membres qui le souhaitent.

Article 10. **POUVOIR DE GESTION.**

L'organe d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la société, à l'exception de ceux que la loi réserve à l'assemblée générale.

L'organe d'administration peut déléguer la gestion journalière de la société à une ou plusieurs personnes, personnes physiques ou morales, actionnaires ou non. Lorsqu'un administrateur est chargé de la gestion journalière, celui-ci porte le titre de "administrateur-délégué". Lorsqu'une personne non-administrateur est chargée de la gestion journalière, celle-ci portera le titre de directeur ou directeur général ou tout autre titre par lequel elle a été indiquée dans l'arrêté de nomination.

L'organe d'administration ainsi que les délégués à la gestion journalière, dans le cadre de cette gestion, peuvent également conférer des pouvoirs spéciaux à une ou plusieurs personnes de leur choix.

Article 11. **POUVOIR DE REPRESENTATION DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION.**

L'organe d'administration représente la société à l'égard des tiers et en justice, en tant que demandeur ou défendeur. La société est également valablement représentée à l'égard des tiers et en justice, en tant que demandeur ou défendeur, par deux administrateurs agissant conjointement.

Dans les limites de la gestion journalière, la société est également valablement représentée par un(des) délégué(s) à cette gestion.

La société est en outre, dans les limites de leur mandat, valablement représentée par des mandataires spéciaux.

En outre, la société peut être valablement représentée à l'étranger par toute personne mandatée spécialement à cet effet par le conseil d'administration.

Article 12. **CONTROLE.**

Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels, doit être confié à un ou plusieurs commissaires ou à chaque actionnaire, si aucun commissaire n'a été et/ou ne doit être nommé.

TITRE IV. ASSEMBLEES GENERALES.

Article 13. **DATE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE - ASSEMBLEE GENERALE SPECIALE / EXTRAORDINAIRE.**

L'assemblée générale ordinaire se réunit le troisième lundi du mois de juin à seize heures.

Si ce jour est un jour férié, l'assemblée générale ordinaire a lieu le jour ouvrable suivant.

Une assemblée générale des actionnaires spéciale ou extraordinaire peut être convoquée chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Les assemblées générales se tiennent au siège de la société ou en tout autre endroit, en Belgique ou à l'étranger, mentionné dans la convocation.

Article 14. **CONVOCATION.**

Les convocations pour toute assemblée générale contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément aux dispositions légales applicables.

Les personnes qui doivent être convoquées à une assemblée générale en vertu des dispositions légales applicables et qui assistent à une assemblée ou s'y font représenter sont considérées comme ayant été régulièrement convoquées.

Article 15. **MISE A DISPOSITION DE DOCUMENTS.**

Excepté dans le cas d'une renonciation écrite, une copie des documents qui doivent être mis à leur disposition conformément aux dispositions légales applicables est adressée en même temps que la convocation aux personnes qui y ont droit en vertu des dispositions légales applicables.

Article 16. **ADMISSION À L'ASSEMBLEE GENERALE.**

Pour être admis à l'assemblée générale, les détenteurs de titres, qui ont le droit d'être convoqués conformément aux dispositions légales applicables, doivent, si la convocation l'exige, effectuer au moins trois jours ouvrables avant la date fixée pour l'assemblée, déposer leurs (certificats de) titres, au siège ou auprès des établissements désignés dans les avis de convocation.

Article 17. **REPRESENTATION.**

Tout actionnaire peut se faire représenter à l'assemblée générale des actionnaires par un mandataire, actionnaire ou non. Les procurations doivent comporter une signature.

Les procurations doivent être communiquées par écrit, par lettre, par e-mail ou par tout autre moyen mentionné à l'article 2281 du Code civil et sont déposées sur le bureau de l'assemblée. En outre, l'organe d'administration peut exiger que celles-ci soient déposées trois jours ouvrables avant l'assemblée générale à l'endroit qu'il indique.

Article 18. **LISTE DE PRESENCE.**

Avant de participer à l'assemblée, les actionnaires ou leurs mandataires sont tenus de signer la liste de présence, laquelle mentionne le nom, le(s) prénom(s) et l'adresse ou la dénomination et le siège des actionnaires et le nombre d'actions qu'ils représentent.

Article 19. **COMPOSITION DU BUREAU - PROCES-VERBAUX.**

Les assemblées générales sont présidées par le président de l'organe d'administration ou, en cas d'empêchement de celui-ci, par un administrateur désigné par l'assemblée ou, s'il n'y aucun administrateur présent, par l'actionnaire ayant le plus de droits de vote. Si le nombre de personnes présentes le requiert, le président choisit un secrétaire et, sur proposition du président de l'assemblée, l'assemblée choisit deux scrutateurs. Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et les actionnaires qui le demandent. Ces procès-verbaux sont insérés dans un registre spécial.

Article 20. **DELIBERATION - QUORUM DE PRESENCE.**

Aucune assemblée ne peut délibérer sur un sujet qui n'est pas annoncé à l'ordre du jour, à moins que toutes les actions soient présentes ou représentées et qu'il est décidé à l'unanimité des voix.

L'assemblée générale peut valablement délibérer, quel que soit le nombre des actions présentes et représentées, sauf dans les cas où la loi exige un certain quorum de présence.

Les actionnaires peuvent, à l'unanimité, prendre par écrit toutes les décisions qui relèvent du pouvoir de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être reçues par acte authentique.

Article 21. **DROIT DE VOTE.**

Chaque action donne droit à une voix.

Chaque actionnaire peut participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique mis à sa disposition par la société, sauf dans les cas où la loi ne le permet pas.

Les actionnaires qui participent par cette voie à l'assemblée générale sont réputés présents à l'endroit où se tient l'assemblée pour le respect des conditions de quorum et de majorité.

Le moyen de communication électronique dont il est question ci-dessus doit permettre à la société de vérifier la capacité et l'identité de l'actionnaire. L'actionnaire qui souhaite s'en prévaloir doit au moins pouvoir prendre connaissance des délibérations directement, simultanément et en continu pendant l'assemblée et doit pouvoir exercer son droit de vote sur tous les points sur lesquels l'assemblée doit se prononcer.

Chaque actionnaire peut également voter au moyen d'une lettre ou de manière électronique par l'intermédiaire d'un formulaire établi par l'organe d'administration, qui contient les mentions suivantes : (i) l'identification de l'actionnaire, (ii) le nombre de voix auquel il a droit et (iii) pour chaque décision qui doit être prise par l'assemblée conformément à l'ordre du jour, la mention « oui » ou « non » ou « abstention » ; le formulaire doit être envoyé à la société et doit parvenir au siège au moins un jour avant l'assemblée.

Article 22. **MAJORITE.**

Excepté dans les cas prévus par la loi, les décisions sont adoptées à la majorité des voix pour lesquelles il est pris part au vote. Une abstention n'est pas prise en considération pour le calcul des voix.

Article 23. **COPIES ET EXTRAITS DES PROCES-VERBAUX.**

Les copies et/ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales à délivrer aux tiers sont signés par le président de l'organe d'administration, par un administrateur-délégué ou par deux administrateurs.

TITRE V. EXERCICE SOCIAL - COMPTES ANNUELS - DIVIDENDES - REPARTITION DES BENEFICES.

Article 24. **EXERCICE SOCIAL – COMPTES ANNUELS – RAPPORT ANNUEL.**

L'exercice social commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

Article 25. **REPARTITION DES BENEFICES.**

Si et aussi longtemps que la loi l'exige, il est effectué annuellement sur les bénéfices nets de la société un prélèvement de cinq pour cent au moins qui est affecté à la constitution de la réserve légale.

Sur proposition de l'organe d'administration, l'assemblée générale décide de l'affectation à donner au solde des bénéfices nets.

Article 26. **ACOMPTE SUR DIVIDENDE.**

L'organe d'administration est autorisé à distribuer un acompte sur dividende moyennant le respect des dispositions légales applicables.

TITRE VI. DISSOLUTION ET LIQUIDATION.

Article 27. **DISSOLUTION ET LIQUIDATION.**

La société peut en tout temps être dissoute par décision de l'assemblée générale qui délibère de la manière requise par la loi, ou est dissoute dans les cas prévus par la loi.

Lors de la dissolution avec liquidation, un ou plusieurs liquidateurs sont nommés le cas échéant par l'assemblée générale.

Les actionnaires répartissent le solde de liquidation dans le respect du principe d'égalité.

TITRE VII. DISPOSITIONS GENERALES.

Article 28. **ELECTION DE DOMICILE.**

Tout détenteur d'actions nominatives domicilié à l'étranger sera tenu d'élire domicile en Belgique pour tout ce qui concerne l'exécution des présents statuts. A défaut d'élection de domicile, il sera considéré comme ayant fait élection de domicile au siège, où toutes les assignations, significations et sommations lui seront valablement faites.

Chaque membre de l'organe d'administration ou délégué à la gestion journalière peut élire domicile au siège de la personne morale pour toutes les questions qui concernent l'exercice de son mandat. Cette élection de domicile est opposable aux tiers conformément aux dispositions légales.

Les administrateurs, les commissaires et liquidateurs, domiciliés à l'étranger, sont considérés, pendant la durée de leurs mandats, avoir élu domicile au siège de la société où tous les actes judiciaires lui seront valablement transmis.".

Vote :

1/ le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés : 254.505
2/ la proportion du capital représentée par ces votes : 69,53%
3/ le nombre total de votes valablement exprimés : 254.505
dont

POUR	254.505
CONTRE	0
ABSTENTION	0

La proposition est par conséquent acceptée.

QUATRIEME RESOLUTION : Pouvoirs.

L'assemblée décide d'octroyer une procuration spéciale :

- au conseil d'administration de la Société, afin d'exécuter les résolutions adoptées ci-dessus ;
- à deux administrateurs de la Société, agissant conjointement, afin de constater par acte notarié la réalisation de la Condition Suspensive, la Date de Prise d'Effet du transfert des titres vers le marché Euronext Access ainsi que, le cas échéant, la modification des statuts y afférente et pour la coordination des statuts.
- à tout avocat du cabinet NautaDutilh afin d'assurer les formalités nécessaires ;
- à Malika Ben Tahar ou Yorik Desmyttère, à cette fin élisant domicile à l'adresse de la société coopérative à responsabilité limitée "Berquin Notaires", à 1000 Bruxelles, Avenue Lloyd George 11, tous pouvoirs afin de rédiger le texte de la coordination des statuts de la Société, le signer et le déposer au greffe du tribunal de l'entreprise compétent, conformément aux dispositions légales en la matière.

Vote :

1/ le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés : 254.505
2/ la proportion du capital représentée par ces votes : 69,53%
3/ le nombre total de votes valablement exprimés : 254.505
dont

POUR	254.505
CONTRE	0
ABSTENTION	0

La proposition est par conséquent acceptée.

CLAUSES FINALES NOTARIALES

DROIT D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit d'écriture s'élève à nonante-cinq euros (95,00 EUR).

LECTURE

Le présent procès-verbal a été lu intégralement pour ce qui concerne les mentions visées à l'article 12 alinéa 1 et 2 de la loi organique du notariat et les modifications apportées au projet d'acte communiqué préalablement.

L'acte entier a été commenté par le notaire.

IDENTITE

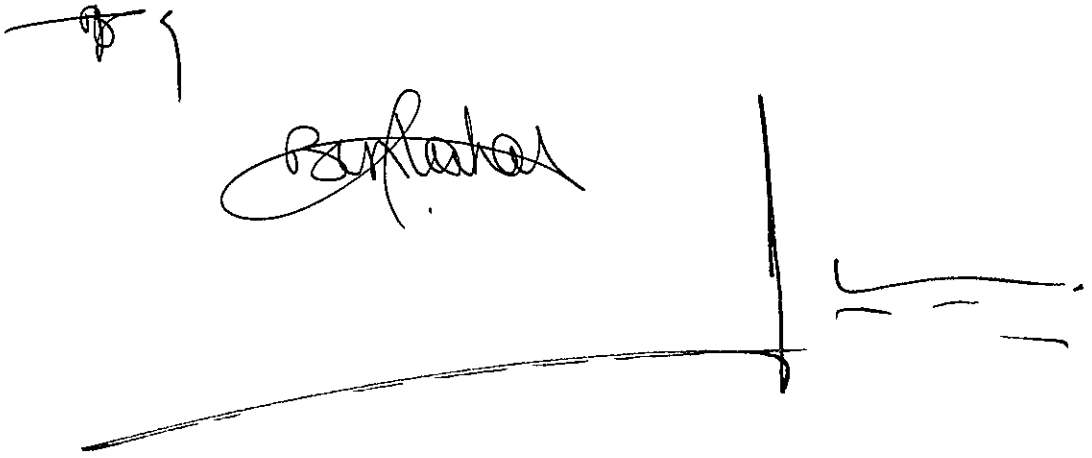
Le notaire confirme les données d'identité du représentant des actionnaires au vu de sa carte d'identité.

CLOTURE DE L'ASSEMBLEE

Approuvé la rature de .... lignes, ... lettres, ... chiffres et .... mots nuls

L'assemblée est clôturée.

DONT PROCES-VERBAL

Dressé lieu et date que dessus.

Après lecture partielle et commentée de l'acte, les actionnaires, représentés comme dit ci-avant, et moi, notaire, avons signé.