

CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Information réglementée diffusée le 14 mai 2020

Conformément à l'article 25 des statuts de la société, les actionnaires sont invités à assister à l'assemblée générale ordinaire le **lundi 15 juin 2020 à 16 heures**, au siège social de la société.

Compte tenu de la pandémie du Covid-19 et des mesures et recommandations prises par les autorités (Arrêté Royal du 28/04/2020 prolongeant jusqu'au 30 juin 2020, la date d'effet de l'A.R. de pouvoirs spéciaux n° 4 du 09/04/2020), les participants à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires devront exercer leurs droits en accordant une procuration avant l'Assemblée à un mandataire désigné par la Société (Madame R. Thirion) ou en remplissant le formulaire de vote à distance, conformément aux instructions reprises dans le formulaire mis à disposition sur le site de la société. Ce formulaire devra parvenir à la société le 11 juin 2020 au plus tard. **La participation physique à l'assemblée générale n'est pas admise.** Les actionnaires pourront lire dès maintenant les communiqués éventuels sur le site Internet de la société.

Nous vous rappelons aussi que les actionnaires ont le droit de poser des questions par écrit préalablement à l'assemblée générale ordinaire par fax (04/358.23.83), par courriel (jacques.janssen@neufcour.com) ou par courrier au siège de la société à l'attention de M. J. Janssen. Les questions doivent parvenir au plus tard le 11 juin 2020.

Les réponses des membres du Conseil d'administration figureront sur le site Internet de la société au plus tard le jour de l'assemblée générale, à 12 heures.

ORDRE DU JOUR

- 1. Prise de connaissance du Rapport de Gestion** pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2019, combiné à la **Déclaration de gouvernement d'entreprise** de la société, établis par le Conseil d'Administration.
- 2. Présentation du Rapport de Rémunération pour l'année 2019**
Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : approbation du Rapport de Rémunération relatif à l'année 2019.
- 3. Prise de connaissance des Rapports du Commissaire** pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2019.
- 4. Présentation et approbation des comptes annuels et consolidés arrêtés au 31 décembre 2019** et affectation du résultat.
Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : approbation des comptes annuels de l'exercice social arrêté au 31 décembre 2019.
- 5. Décharge aux administrateurs**
Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : décharge donnée, individuellement, aux membres du Conseil d'administration pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice écoulé.
- 6. Décharge au Commissaire**
Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : décharge donnée au Commissaire pour l'exercice de son mandat au cours de l'exercice écoulé.
- 7. Désignation du mandat du commissaire**
Le Comité d'Audit propose la décision suivante : désignation du mandat de commissaire pour une durée de 3 ans, le mandat venant à échéance à l'assemblée générale de 2023, pour des émoluments annuels maximum de 13.200 € (HTVA) pour les comptes sociaux et 14.300 € (HTVA) pour les comptes consolidés en IFRS.

1. Conditions d'admission à l'assemblée générale ordinaire du 15 juin 2020

A. Confirmation de participation

Tout actionnaire qui a l'intention d'assister à l'assemblée générale doit le notifier au plus tard le 09 juin 2020 à minuit soit par courriel (roseline.thirion@neufcour.com), soit par courrier. Il doit en outre se soumettre à la procédure d'enregistrement décrite au point B.

B. Enregistrement des actions

Conformément à l'article 7:134 du Code des Sociétés et Associations, les propriétaires d'actions nominatives ou dématérialisées doivent procéder, pour assister à l'assemblée générale ordinaire et y exercer le droit de vote, à l'enregistrement comptable de celles-ci à leur nom, au plus tard le 1^{er} juin 2020 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 ordinaire.

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'AG Ordinaire.

Seules les personnes actionnaires à la date du 1^{er} juin 2020 (date d'enregistrement) seront admises à participer et à voter lors de l'AG Ordinaire.

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 social peuvent requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire ainsi que déposer des propositions de décision concernant des sujets à traiter inscrits à l'ordre du jour de l'AG Ordinaire. 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 22 mai 2020 par courrier ordinaire à l'attention de M. J. Janssen ou par courriel : jacques.janssen@neufcour.com. Le cas échéant, la société publiera un ordre du jour complété au plus tard le 30 mai 2020. 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 ordinaire. Ces questions peuvent être posées par fax (04/358.23.83), par courriel (jacques.janssen@neufcour.com) ou par courrier au siège de la société à l'attention de M. J. Janssen. Les questions doivent parvenir au plus tard le 11 juin 2020.

4. Procurations

Tout actionnaire ayant le droit de vote qui ne désire pas voter à distance peut participer à la réunion en s'y faisant représenter par le mandataire désigné par la société. Un modèle de procuration peut être téléchargé sur le site internet de la société (www.neufcour.com) ou demandé par écrit au siège de la société. La notification de la procuration à la société doit se faire au plus tard le 11 juin 2020 par écrit ou par voie électronique à l'adresse : roseline.thirion@neufcour.com.

5. Documents disponibles

La présente convocation et les autres documents relatifs à cette assemblée générale ordinaire, dont le rapport annuel et les formulaires de procuration et les statuts, sont disponibles sur le site internet de la société www.neufcour.com. Ils peuvent également être obtenus en écrivant à la Compagnie Financière de Neufcour, 26 rue Churchill, 4624 Romsée, à l'attention de Mme R. Thirion.

Le Conseil d'Administration

Rapport spécial du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire
du 15 juin 2020

Nomination d'un cabinet d'audit du contrôle des comptes

Chers actionnaires,

La mission révisoriale portant sur les comptes annuels du groupe Neufcour vient à échéance cette année.

Après consultations auprès de plusieurs cabinets de réviseurs, le Conseil d'Administration vous propose de voter l'attribution de la mission révisoriale de vérification des comptes annuels pour les trois prochaines années (soit jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2023) et ce pour des émoluments annuels de 14.500 € (HTVA) pour les comptes sociaux pour le référentiel BE et de 24.600 € (HTVA) pour les comptes consolidés sous le référentiel IFRS à :

BDO Belgium
Représentée par Monsieur Christophe Colson
Rue Waucomont 51
4651 Battice

Pour le Conseil d'Administration,

Jacques Janssen,
Président

FORMULAIRE DE PROCURATION

POUR L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES

DU 15 JUIN 2020 A 16 HEURES

Ce formulaire de procuration doit parvenir à la Société au plus tard le 11 juin 2020 à minuit par courrier ordinaire, par courrier électronique ou par fax de la manière suivante :

(1) Envoi par courrier postal

L'original de ce formulaire signé doit être envoyé à
Compagnie Financière de Neufcour SA
Rue Churchill, 26
4624 Romsée

ou

(2) Envoi par e-mail

Une copie de l'original signé de ce formulaire doit être envoyée à
roseline.thirion@neufcour.com

ou

(3) Envoi par fax

Une copie de l'original signé de ce formulaire doit être faxée au numéro : 04/358 23 83

PROCURATION

(en vertu de l'article 7 :143 du Code des sociétés et associations et de l'article 6 de l'A.R. de pouvoirs spéciaux du 9 avril 2020)

Le (La) soussigné (e)

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

Titulaire de _____ actions nominatives ⁽¹⁾
_____ actions dématérialisées ⁽¹⁾

agissant en qualité d'actionnaire de la société anonyme « Compagnie Financière de Neufcour » ayant son siège social 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 :

Madame Roseline Thirion, assistante de direction de la SA Compagnie Financière de Neufcour, faisant élection de domicile au siège de la société

Pour pouvoir assister à l'Assemblée générale, les personnes physiques agissant en qualité de mandataire doivent pouvoir justifier de leur identité et les représentants des personnes morales doivent joindre à la présente les documents établissant leur qualité d'organe ou de mandataire spécial.

A qui il/elle donne tous pouvoirs aux fins de le/la représenter en tant qu'actionnaire lors de l'assemblée générale ordinaire de la S.A. Compagnie Financière de Neufcour qui se tiendra le **lundi 15 juin 2020 à 16 heures** au siège social de la société à 4624 Romsée, rue Churchill, 26.

Conformément à l'article 7 :144 du Code des sociétés et associations, des instructions sont données pour l'exercice du droit de vote concernant les différents points figurant à l'ordre du jour.

Le mandataire pourra prendre part à toutes délibérations, discussions, votes, résolutions, signer tous procès-verbaux ou liste de présence, il pourra assister à toutes assemblées subséquentes avec le même ordre du jour en cas d'ajournement ou prorogation, et en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution de son mandat.

Le mandataire votera au nom du (de la) soussigné (e) conformément aux instructions de vote indiquées ci-dessus. A défaut d'instructions de vote pour l'une ou l'autre proposition, le mandataire devra s'abstenir de voter pour le(s) point(s) de l'ordre du jour concerné(s).

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

Ordre du jour de l'AGO du 15 juin 2020 et instructions de vote

1. **Rapport de Gestion** pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2019, combiné à la **Déclaration de gouvernement d'entreprise** de la société.
 Prise de connaissance.

2. **Approbation du rapport de rémunération**

L'assemblée générale approuve le rapport de rémunération tel qu'il figure dans le rapport de gestion.

Instructions de vote (2):

OUI	NON	ABSTENTION
-----	-----	------------

3. **Rapports du Commissaire** pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2019.
 Prise de connaissance

4. **- Approbation des comptes annuels au 31 décembre 2019 et affectation du résultat**

L'assemblée générale approuve les comptes annuels au 31 décembre 2019 et l'affectation du résultat.

Instructions de vote (2):

OUI	NON	ABSTENTION
-----	-----	------------

- Communication des comptes consolidés au 31 décembre 2019. Prise de connaissance

5. **Décharge aux administrateurs**

Par votes séparés, l'assemblée générale donne décharge à chacun des administrateurs pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice clôturé le 31 décembre 2019 :

- Valloo Consult SRL, représentée par M. Jacques Janssen

Instructions de vote (2):

OUI	NON	ABSTENTION
-----	-----	------------

- Madame Nathalie Galand

Instructions de vote (2):

OUI	NON	ABSTENTION
-----	-----	------------

- Management Science Consulting SRL, représentée par M. Thierry Houben

Instructions de vote (2) :

OUI	NON	ABSTENTION
-----	-----	------------

- Monsieur Didier Gevers

Instructions de vote (2):

OUI	NON	ABSTENTION
-----	-----	------------

- Madame Vinciane Laplanche

Instructions de vote (2):	OUI	NON	ABSTENTION
---------------------------	-----	-----	------------

- Somabri SRL, représentée par M. Marc Brisack

Instructions de vote (2):	OUI	NON	ABSTENTION
---------------------------	-----	-----	------------

6. Décharge au Commissaire

L'assemblée générale donne décharge au Commissaire, la SC RSM Réviseurs d'entreprises-Bedrijfsrevisoren, représenté par Monsieur Bernard de Grand Ry et Monsieur Jean-François Nobels pour l'exécution de son mandat pendant l'exercice 2019.

Instructions de vote : (2)	OUI	NON	ABSTENTION
----------------------------	-----	-----	------------

7. Désignation du mandat du commissaire

L'assemblée générale approuve le choix du commissaire désigné par le Comité d'Audit, le mandat aura une durée de 3 ans, venant à échéance à l'assemblée générale de 2023, pour des émoluments annuels maximum de 13.200 € (HTVA) pour les comptes sociaux et 14.300 €(HTVA) pour les comptes consolidés en IFRS.

Instructions de vote : (2)	OUI	NON	ABSTENTION
----------------------------	-----	-----	------------

Le mandataire est autorisé à voter sur les sujets nouveaux à traiter qui seraient inscrits à l'ordre du jour en vertu de l'article 7 : 130 du Code des Sociétés et Associations : (3) OUI / NON

Fait à, le2020

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

(3) *Biffer les mentions inutiles*

Document à renvoyer au plus tard pour le 11 juin 2020

FORMULAIRE DE DEMANDE DE MODALITES DE CONVOCATION

La Compagnie Financière de Neufcour respecte la législation sur la vie privée et notamment le nouveau règlement européen sur les données personnelles (GDPR) entré en vigueur le 25 mai 2018.

La Compagnie Financière de Neufcour ne collecte que les données qui lui sont communiquées par vos soins et qui sont nécessaires à l'exécution des obligations de la société envers ses actionnaires.

Les données personnelles sensibles (par ex. votre numéro de compte) sont toujours traitées de manière confidentielle et ne sont jamais divulguées.

Des mesures de sécurité dans le traitement de vos données sont utilisées pour les protéger contre tout accès, utilisation, perte ou divulgation non autorisés.

Vous pouvez à tout moment demander la consultation des données personnelles vous concernant traitées par la Compagnie Financière de Neufcour et éventuellement demander la correction ou la suppression des données inexactes ou incomplètes à l'adresse : roseline.thirion@neufcour.com.

Dans ce cadre, nous vous demandons de bien vouloir **confirmer vos données en nous renvoyant le formulaire ci-après dûment rempli** à :

**Compagnie Financière de Neufcour S.A., rue Churchill, 26 à 4624 Romsée
roseline.thirion@neufcour.com**

Je soussigné(e) :

Nom + Prénom :

Accepte de recevoir à l'avenir les convocations aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la Compagnie Financière de Neufcour, ainsi que les documents annexes (liens vers le site internet de la société) par courrier électronique en lieu et place d'un courrier ordinaire (mentionner votre e-mail ci-dessous, svp) ;

Souhaite encore recevoir les convocations aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la Compagnie Financière de Neufcour, ainsi que les documents annexes par courrier ordinaire.

Je coche une des deux formules qui sera à appliquer par la Compagnie Financière de Neufcour jusqu'à révocation de ma part.

Coordonnées à compléter

Adresse pour le courrier :

Rue + numéro :

Code postal et ville :

Adresse e-mail :

Tél. et/ou GSM :

FORMULAIRE DE QUESTIONS ECRITES

L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES

DU 15 JUIN 2020 A 16 HEURES

Ce formulaire de questions écrites doit parvenir à la Société au plus tard le 11 juin 2020 par courrier ordinaire, par courrier électronique ou par fax de la manière suivante :

(1) Envoi par courrier postal

L'original de ce formulaire signé doit être envoyé à
Compagnie Financière de Neufcour SA
Rue Churchill, 26
4624 Romsée

ou

(2) Envoi par e-mail

Une copie de l'original signé de ce formulaire doit être envoyée à
jacques.janssen@neufcour.com

ou

(3) Envoi par fax

Une copie de l'original signé de ce formulaire doit être faxée au numéro : 04/358 23 83

Le (La) soussigné (e)

Nom et prénom / Nom de la société, forme juridique	
Domicile / siège social :	

Propriétaire de _____ actions nominatives ⁽¹⁾
_____ actions dématérialisées ⁽¹⁾

Confirme son intention de participer à l'Assemblée Générale Ordinaire de la Compagnie Financière de Neufcour, qui se tiendra le **lundi 15 juin 2020** à 16 heures avec l'ensemble des actions mentionnées ci-dessus et, dans ce cadre soumet les questions suivantes à la société :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

Fait à, le2020

Signature(s)..... (*)

(*) les personnes morales doivent indiquer les nom, prénom et fonction des personnes qui signent la présente procuration en leur nom

Droit de poser des questions : modalités

Chaque actionnaire a le droit de poser des questions à l'Assemblée générale ordinaire, relatives aux points à l'ordre du jour.

Conformément à l'Arrêté royal n° 4 du 9 avril 200, la Société impose que les actionnaires posent leurs questions par écrit, le cas échéant au moyen du présent formulaire.

Conformément à l'article 7 :139 du Code des sociétés et des associations, les membres du Conseil d'administration peuvent, dans l'intérêt de la Société, refuser de répondre aux questions lorsque la communication de certaines données ou de certains faits peut porter préjudice à la Société ou qu'elle viole les engagements de confidentialité souscrits par eux ou par la Société. Le commissaire peut, dans l'intérêt de la Société, refuser de répondre aux questions lorsque la communication de certaines données ou de certains faits peut porter préjudice à la Société ou qu'elle viole le secret professionnel auquel il est tenu ou les engagements de confidentialités souscrits par la Société.

Les questions sur le même sujet peuvent être rassemblées et faire l'objet d'une réponse groupée.

FORMULAIRE DE VOTE A DISTANCE

POUR L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES

DU 15 JUIN 2020 A 16 HEURES

Ce formulaire de vote à distance doit parvenir à la Société au plus tard le 11 juin 2020 à minuit par courrier ordinaire, par courrier électronique ou par fax de la manière suivante :

(1) Envoi par courrier postal

L'original de ce formulaire signé doit être envoyé à
Compagnie Financière de Neufcour SA
Rue Churchill, 26
4624 Romsée

ou

(2) Envoi par e-mail

Une copie de l'original signé de ce formulaire doit être envoyée à
roseline.thirion@neufcour.com

ou

(3) Envoi par fax

Une copie de l'original signé de ce formulaire doit être faxée au numéro : 04/358 23 83

IMPORTANT : pour être valable, le présent formulaire de vote par correspondance doit être dûment complété, daté et signé. Pour les actions dématérialisées, le présent formulaire doit être accompagné du certificat bancaire attestant la propriété de vos actions au 1^{er} juin 2020 à minuit (date d'enregistrement). Tout formulaire de vote par correspondance envoyé en retard ou non conforme aux formalités requises pourra être rejeté

Le présent formulaire de vote par correspondance a été établi à la suite de la décision de Neufcour de mettre en œuvre les dispositions de l'article 6 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.

Le (La) soussigné (e)

Nom et prénom / Nom de la société, forme juridique	
Domicile / siège social :	

Propriétaire de _____ actions nominatives ⁽¹⁾
 _____ actions dématérialisées ⁽¹⁾

vote par correspondance, avec l'ensemble des actions mentionnées ci-dessus, de la manière suivante pour l'Assemblée Générale Ordinaire de la Compagnie Financière de Neufcour, qui se tiendra le **lundi 15 juin 2020 à 16 heures au siège social de la société à 4624 Romsée, rue Churchill, 26.**

Le vote du/de la soussigné(e) sur chacune des propositions de résolution est le suivant (veuillez cocher la case de votre choix)

1. **Rapport de Gestion** pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2019, combiné à la **Déclaration de gouvernement d'entreprise** de la société. Prise de connaissance.

2. **Approbation du rapport de rémunération**

Proposition de décision

L'assemblée générale approuve le rapport de rémunération tel qu'il figure dans le rapport de gestion :

POUR	<input type="checkbox"/>	CONTRE	<input type="checkbox"/>	ABSTENTION	<input type="checkbox"/>
------	--------------------------	--------	--------------------------	------------	--------------------------

3. **Rapports du Commissaire** pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2019. Prise de connaissance

4. **- Approbation des comptes annuels au 31 décembre 2019 et affectation du résultat**

Proposition de décision

L'assemblée générale approuve les comptes annuels au 31 décembre 2019 et l'affectation du résultat :

POUR	<input type="checkbox"/>	CONTRE	<input type="checkbox"/>	ABSTENTION	<input type="checkbox"/>
------	--------------------------	--------	--------------------------	------------	--------------------------

- **Communication des comptes consolidés au 31 décembre 2019.** Prise de connaissance

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

5. Décharge aux administrateurs

Proposition de décision :

L'assemblée générale donne décharge individuellement aux administrateurs pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice clôturé le 31 décembre 2019 :

Valloo Consult SRL, représentée par M. Jacques Janssen

POUR		CONTRE		ABSTENTION	
------	--	--------	--	------------	--

Madame Nathalie Galand

POUR		CONTRE		ABSTENTION	
------	--	--------	--	------------	--

Management Science Consulting SRL, représentée par M. Thierry Houben

POUR		CONTRE		ABSTENTION	
------	--	--------	--	------------	--

Monsieur Didier Gevers

POUR		CONTRE		ABSTENTION	
------	--	--------	--	------------	--

Madame Vinciane Laplanche

POUR		CONTRE		ABSTENTION	
------	--	--------	--	------------	--

Somabri SRL, représentée par M. Marc Brisack

POUR		CONTRE		ABSTENTION	
------	--	--------	--	------------	--

6. Décharge au Commissaire

Proposition de décision

L'assemblée générale donne décharge au Commissaire, la SC RSM Réviseurs d'entreprises-Bedrijfsrevisoren, représenté par Monsieur Bernard de Grand Ry et Monsieur Jean-François Nobels, pour l'exécution de son mandat pendant l'exercice 2019.

POUR		CONTRE		ABSTENTION	
------	--	--------	--	------------	--

7. Désignation du mandat du commissaire

Proposition de décision

L'assemblée générale approuve le choix du commissaire désigné par le Comité d'Audit, le mandat aura une durée de 3 ans, venant à échéance à l'assemblée générale de 2023, pour des émoluments annuels maximum de 13.200 € (HTVA) pour les comptes sociaux et 14.300 € (HTVA) pour les comptes consolidés en IFRS.

POUR		CONTRE		ABSTENTION	
------	--	--------	--	------------	--

Le mandataire est autorisé à voter sur les sujets nouveaux à traiter qui seraient inscrits à l'ordre du jour en vertu de l'article 7 : 130 du Code des Sociétés et Associations : (2) OUI / NON

Fait à, le2020

Signature(s)..... (*)

(*) les personnes morales doivent indiquer les nom, prénom et fonction des personnes qui signent la présente procuration en leur nom

Réponses aux questions des actionnaires

En vue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 15 juin 2020

QUESTION :

En 2019, la société a pu réaliser un résultat net de EUR 1,4 m.

Considérez-vous une politique de distribution des dividendes quand le bénéfice reporté deviendra positif ?

REPOSE :

Les membres du Conseil d'administration remercient pour la question et confirment leur volonté de rétribuer les actionnaires.

Il faut cependant noter que cela ne sera possible que

- lorsque les pertes antérieures seront absorbées et que la Compagnie Financière de Neufcour sera en position bénéficiaire ;
- lorsque l'endettement lié à la réalisation de projets en cours sera fortement diminué ;
- lorsque la trésorerie sera suffisante pour permettre la distribution (le bénéfice acté en 2019 n'apporte pas de cash à l'entreprise pour l'instant).

L'aménagement du site de Wérister peut être le facteur de réponse à ces conditions qui, réalisées, pourront permettre de distribuer un dividende.

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE LUNDI 15 JUIN 2020 A 16 HEURES, AU SIEGE SOCIAL

La séance de l'assemblée générale ordinaire est ouverte à 16 heures au siège de la société sous la présidence de Monsieur Jacques Janssen, Président du Conseil d'administration.

Compte tenu de la pandémie de Covid-19 et des mesures prévues par 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, la Société a décidé d'imposer aux actionnaires d'exercer leurs droits en accordant une procuration avant l'assemblée à un mandataire désigné par la société ou en remplissant un formulaire de vote à distance, conformément aux instructions reprises dans les formulaires mis à disposition. Les actionnaires ont reçu la possibilité de poser leurs questions par écrit. La participation physique à l'assemblée n'est pas admise.

Le Président du Conseil, de la société invite les personnes suivantes, physiquement présentes au siège, à constituer le bureau de l'assemblée :

- à la fonction de Secrétaire de l'Assemblée générale, Mme Roseline Thirion ;
- à la fonction de Scrutateurs, Messieurs Marc Brisack et Thierry Houben.

Les autres administrateurs sont également présents par vidéo-conférence (de manière à limiter le nombre de personnes participant de manière physique).

Le mandataire désigné par le Conseil d'Administration, Mme Roseline Thirion est également présent.

Le Président confirme, pour autant que de besoin, que les mesures de protection et de distanciation sociale recommandées par les autorités publiques ont été respectées pour préserver la santé des personnes dont la présence était requise ou nécessaire pour la tenue de cette assemblée.

Le bureau constate que les convocations ont été publiées au Moniteur belge et dans l'Echo le 14 mai 2020 et que le texte des convocations, de l'ordre du jour et les autres documents prescrits par la loi (notamment en vertu des articles 7 :129 et 7 :132 du Code des sociétés et associations) ont été publiés sur le site internet de la société et mis à disposition au siège de la société à partir de cette même date. Une convocation a également été envoyée par lettre ordinaire ou par e-mail aux actionnaires nominatifs et au commissaire.

Les actionnaires repris dans la liste des présences ont rempli les formalités légales et statutaires dans les délais requis. En application de l'A.R. n° 4 précité, les actionnaires avaient le choix, en vue de participer à la présente assemblée, soit de se faire représenter par Mme Roseline Thirion, mandataire désignée par le Conseil d'Administration, soit de voter par correspondance. La liste des présences reprend donc les actionnaires représentés par leur mandataire unique, de même que les actionnaires ayant exprimé leurs votes par correspondance.

Il résulte de la liste des présences que les actionnaires représentent 259.940 actions de capital donnant droit chacune à une voix (soit une présence de 71% sur un total de 366.060 actions émises).

Avant d'aborder l'ordre du jour le Président rappelle que les actionnaires ont eu la possibilité d'adresser leurs questions par écrit à la société précédemment à l'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 6 §3 de l'A.R. n° 4. Les questions devaient être reçues par Neufcour au plus tard le 11 juin 2020. Celles-ci ainsi que les réponses figurent sur le site internet de la société depuis ce jour 12 h. et font partie intégrante de ce P-V.

La présente assemblée générale est régulièrement constituée et peut valablement délibérer et voter sur les points portés à l'ordre du jour.

L'assemblée générale dispense le Président de la lecture des points à l'ordre du jour, lesquels sont les suivants :

1. **Prise de connaissance du Rapport de Gestion** pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2019, combiné à la **Déclaration de gouvernement d'entreprise** de la société, établis par le Conseil d'Administration.
2. **Présentation du Rapport de Rémunération pour l'année 2019**
Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : approbation du Rapport de Rémunération relatif à l'année 2019.
3. **Prise de connaissance des Rapports du Commissaire** pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2019.
4. **Présentation et approbation des comptes annuels et consolidés arrêtés au 31 décembre 2019** et affectation du résultat.
Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : approbation des comptes annuels de l'exercice social arrêté au 31 décembre 2019.
5. **Décharge aux administrateurs**
Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : décharge donnée, individuellement, aux membres du Conseil d'administration pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice écoulé.
6. **Décharge au Commissaire**
Le Conseil d'Administration propose la décision suivante : décharge donnée au Commissaire pour l'exercice de son mandat au cours de l'exercice écoulé.
7. **Désignation du mandat du commissaire**
Le Comité d'Audit propose la décision suivante : désignation du mandat de commissaire pour une durée de 3 ans, le mandat venant à échéance à l'assemblée générale de 2023, pour des émoluments annuels maximum de 13.200 € (HTVA) pour les comptes sociaux et 14.300 €(HTVA) pour les comptes consolidés en IFRS.

Le Président propose de passer au relevé des votes selon l'ordre du jour proposé et rappelle que les actionnaires ont eu la possibilité d'exprimer leur vote par correspondance ou par procuration préalablement à l'assemblée générale.

Sur proposition du Président et avec l'accord du commissaire sur le point 3 de l'ordre du jour, l'assemblée dispense le bureau de la lecture des rapports prévus aux points 1 et 3, ceux-ci ayant été mis à la disposition des actionnaires qui ont pu en prendre connaissance avant la réunion.

Point 1 : Rapport de gestion pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2019, combiné à la Déclaration de gouvernement d'entreprise de la société.

Point 2 : Approbation du rapport de rémunération

L'assemblée générale approuve le rapport de rémunération pour l'année 2019 tel qu'il figure dans le rapport de gestion, comme suit :

Pour	Contre	Abstention
259.940	-	-

Point 3 : Rapports du Commissaire pour les comptes annuels statutaires et pour les comptes consolidés de l'exercice 2019.

Point 4 : Approbation des comptes annuels au 31 décembre 2019 et affectation du résultat.

L'assemblée générale approuve les comptes annuels au 31 décembre 2019 et l'affectation des résultats, comme suit :

Pour	Contre	Abstention
259.940	-	-

Point 5 : Décharge aux administrateurs

L'assemblée générale donne décharge individuellement aux administrateurs pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice clôturé le 31 décembre 2019 :

	Pour	Contre	Abstention
Srl Valloo Consult, représentée par J. Janssen	206.557	-	53.383
Nathalie Galand	259.940	-	-
Sprl Mascot, représentée par Th. Houben	259.940	-	-
Didier Gevers	259.940	-	-
Vinciane Laplanche	243.025	-	16.915
Sombri Srl, représentée par M. Brisack	259.940	-	-

Il est précisé que le mandat de la Srl Valloo Consult vient à échéance et qu'elle n'en a pas demandé le renouvellement.

Il n'est pas procédé à son remplacement.

L'assemblée remercie le Président pour le travail accompli au cours de ses mandats

Point 6 : Décharge au Commissaire

L'assemblée générale donne décharge au Commissaire, la SC RSM Réviseurs d'Entreprises-Bedrijfsrevisoren, représenté par Monsieur Bernard de Grand Ry et Monsieur Jean-François Nobels, pour l'exécution de son mandat pendant l'exercice 2019.

Pour	Contre	Abstention
259.940	-	-

Point 7 : Désignation du nouveau Commissaire

L'assemblée générale approuve la nomination au titre de Commissaire de BDO Belgium, rue Waucomont, 51 à 4651 Battice, représentée par M. Christophe Colson. Le mandat aura une durée de 3 ans, venant à échéance à l'assemblée générale de 2023, pour des émoluments annuels HTVA de :

Audit des comptes statutaires - normes BE : 7.500 €

Audit des comptes consolidés - normes BE : 3.600 €

Complément si maintien du référentiel IFRS : 6.700 €

Complément si maintien revue limitée des comptes au 30 juin IFRS : 3.400 €

Pour	Contre	Abstention
259.940	-	-

L'ordre du jour de l'Assemblée Générale étant épuisé, le Président prie l'assemblée, qui accepte, de dispenser le Secrétaire de lui donner lecture du présent procès-verbal, celui-ci reflétant fidèlement la teneur des débats.

Le Président déclare clôturée cette assemblée générale.

La séance est levée à 16 heures 30.

Le Président

le Secrétaire

le Scrutateur

Le mandataire

Annexes : 1. Liste des présences
2. Questions-réponses

Réponses aux questions des actionnaires

En vue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 15 juin 2020

QUESTION :

En 2019, la société a pu réaliser un résultat net de EUR 1,4 m.

Considérez-vous une politique de distribution des dividendes quand le bénéfice reporté deviendra positif ?

REPOSE :

Les membres du Conseil d'administration remercient pour la question et confirment leur volonté de rétribuer les actionnaires.

Il faut cependant noter que cela ne sera possible que

- lorsque les pertes antérieures seront absorbées et que la Compagnie Financière de Neufcour sera en position bénéficiaire ;
- lorsque l'endettement lié à la réalisation de projets en cours sera fortement diminué ;
- lorsque la trésorerie sera suffisante pour permettre la distribution (le bénéfice acté en 2019 n'apporte pas de cash à l'entreprise pour l'instant).

L'aménagement du site de Wérister peut être le facteur de réponse à ces conditions qui, réalisées, pourront permettre de distribuer un dividende.

40				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	U.	D.	C 1

COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION: *COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR*

Forme juridique: *Société anonyme*

Adresse: *Rue Churchill* N°: *26* Boîte:

Code postal: *4624* Commune: *Romsée*

Pays: *Belgique*

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de *Liège, division Liège*

Adresse Internet¹: *http://www.neufcour.com*

Numéro d'entreprise *BE 0457.006.788*

DATE *24 / 08 / 2001* du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS *COMPTES ANNUELS EN EUROS (2 décimales)*
 approuvés par l'assemblée générale du *15 / 06 / 2020*
 et relatifs à l'exercice couvrant la période du *01 / 01 / 2019* au *31 / 12 / 2019*
 Exercice précédent du *01 / 01 / 2018* au *31 / 12 / 2018*

Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~ne sont pas~~ ^{sont} identiques à ceux publiés antérieurement

Nombre total de pages déposées: *64* Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: *6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.3.5, 6.3.6, 6.5.2, 6.17, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16*

SRL MANAGEMENT SCIENCE
 CONSULTING représentée par M. Thierry
 Houben
 Administrateur

*Signature
 (nom et qualité)*

¹ Mention facultative.
² Biffer la mention inutile.

SITUATION DE L'ENTREPRISE

Ces comptes annuels concernent-ils une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019 ? non

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES
ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE
VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE****LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE avec mention des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

Nathalie GALAND
Rue Fontaine Saint Pierre, 2, 5330 Assesse, Belgique Administrateur
17/06/2019 - 19/06/2023

Didier GEVERS
Clos des Passionistes 30, 1970 Wezembeek-Oppem, Belgique Administrateur
18/06/2018 - 20/06/2022

Vinciane LAPLANCHE
Rue de l'Eglise, 234, 4520 Wanze, Belgique Administrateur
19/06/2017 - 21/06/2021

MANAGEMENT SCIENCE CONSULTING
N°: BE 0863.136.484
Clos de Pierreuchamps 6, 4910 Theux, Belgique Administrateur
19/06/2017 - 21/06/2021

Représenté(es) par:

Thierry HOUBEN
Rue Franz Erpelding 54 A, 4553 Niederkorn, Luxembourg

SOCOGES SA
Route d'Arlon, 247, LU-1150 Luxembourg, Luxembourg Administrateur
15/06/2015 - 17/06/2019

Représenté(es) par:

Pierre GALAND
Route d'Arlon, 247, LU-1150 Luxembourg, Luxembourg

SOMABRI SRL
N°: BE 0467.268.794
Avenue des Hannetons, 47, 1170 Watermael-Boitsfort, Belgique Administrateur
17/06/2019 - 19/06/2023

Représenté(es) par:

Marc Brisack
Avenue des Hannetons, 47, 1170 Watermael-Boitsfort, Belgique

VALLOO CONSULT SRL
N°: BE 0896.318.305
Boulevard Frère-Orban, 27 boîte 41, 4000 Liège, Belgique Administrateur délégué
20/06/2016 - 15/06/2020

Représenté(es) par:

Jacques JANSSEN
Boulevard Frère-Orban, 27 boîte 41, 4000 Liège, Belgique

RSM RÉVISEURS D'ENTREPRISES - BEDRIJFSREVISOREN SC
N°: BE 0429.471.656
Chaussée de Waterloo, 1151, 1180 Uccle, Belgique Commissaire
N° de membre: B00033
19/06/2017 - 15/06/2020

Représenté(es) par:

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES (SUITE)

LISTE COMPLÈTE avec mention des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

*Bernard de GRAND RY
(Réviseur d'entreprise)
Chaussée de Waterloo, 1151, 1180 Uccle, Belgique
N° de membre: A01051*

*Jean-François NOBELS
(Réviseur d'entreprise)
Chaussée de Waterloo, 1151, 1180 Uccle, Belgique
N° de membre: A01360*

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ~~xxx~~ **n'ont pas*** été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise**;
- B. L'établissement des comptes annuels**;
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
<i>SRL Finaudit</i> <i>N°: BE 0423.483.786</i> <i>rue Ulric Courtois, 24 boîte A12, 4052 Beaufays, Belgique</i> <i>Représenté(es) par:</i> <i>Thierry Hocepied</i> <i>(Expert-comptable et conseil fiscal)</i> <i>rue Ulric Courtois, 24 boîte A12, 4052 Beaufays, Belgique</i>	221239 4 F 83 3811 2 F 56	AB

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
Frais d'établissement	6.1	20	.....	.....
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	4.152.399,49	5.565.280,77
Immobilisations incorporelles	6.2	21	.....	.....
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	2.122.183,83	2.619.370,35
Terrains et constructions		22	2.111.050,33	2.601.562,72
Installations, machines et outillage		23	.....	.....
Mobilier et matériel roulant		24	11.133,50	17.807,63
Location-financement et droits similaires		25	.....	.....
Autres immobilisations corporelles		26	.....	.....
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	.....	.....
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	2.030.215,66	2.945.910,42
Entreprises liées	6.15	280/1	1.922.001,52	2.837.696,28
Participations		280	1.922.001,52	1.922.001,52
Créances		281	.....	915.694,76
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation .	6.15	282/3	90.497,25	90.497,25
Participations		282	90.497,25	90.497,25
Créances		283	.....	.....
Autres immobilisations financières		284/8	17.716,89	17.716,89
Actions et parts		284	1.116,89	1.116,89
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	16.600,00	16.600,00

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	7.652.598,56	3.436.870,80
Créances à plus d'un an		29	.....	.....
Créances commerciales		290	.....	.....
Autres créances		291	.....	.....
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	3.343.594,59	2.724.745,61
Stocks		30/36	3.343.594,59	2.724.745,61
Approvisionnements		30/31	.....	.....
En-cours de fabrication		32	.....	.....
Produits finis		33	.....	.....
Marchandises		34	.....	.....
Immeubles destinés à la vente		35	3.343.594,59	2.724.745,61
Acomptes versés		36	.....	.....
Commandes en cours d'exécution		37	.....	.....
Créances à un an au plus		40/41	3.836.059,05	581.954,43
Créances commerciales		40	3.246.198,30	51.375,52
Autres créances		41	589.860,75	530.578,91
Placements de trésorerie 6.5.1/6.6		50/53	.....	.....
Actions propres		50	.....	.....
Autres placements		51/53	.....	.....
Valeurs disponibles		54/58	407.190,86	126.345,98
Comptes de régularisation 6.6		490/1	65.754,06	3.824,78
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	11.804.998,05	9.002.151,57

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	5.996.945,53	5.228.118,94
Capital	6.7.1	10	4.510.000,00	4.510.000,00
Capital souscrit		100	4.510.000,00	4.510.000,00
Capital non appelé		101	.....	.....
Primes d'émission		11	133.590,19	133.590,19
Plus-values de réévaluation		12	812.494,32	1.056.692,49
Réserves		13	761.147,21	617.329,03
Réserve légale		130	540.903,67	540.903,67
Réserves indisponibles		131	.....	.....
Pour actions propres		1310	.....	.....
Autres		1311	.....	.....
Réserves immunisées		132	220.243,54	76.425,36
Réserves disponibles		133	.....	.....
Bénéfice (Perte) reporté(e)(+)/(-)		14	-220.286,19	-1.089.492,77
Subsides en capital		15	.....	.....
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19	.....	.....
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	2.011.542,80	1.589.444,41
Provisions pour risques et charges		160/5	2.011.542,80	1.589.444,41
Pensions et obligations similaires		160	.....	.....
Charges fiscales		161	.....	.....
Grosses réparations et gros entretien		162	.....	.....
Obligations environnementales		163	755.116,41	1.589.444,41
Autres risques et charges	6.8	164/5	1.256.426,39	.....
Impôts différés		168	.....	.....

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	3.796.509,72	2.184.588,22
Dettes à plus d'un an	6.9	17	49.578,70	69.578,51
Dettes financières		170/4	.....	19.999,81
Emprunts subordonnés		170	.....	.....
Emprunts obligataires non subordonnés		171	.....	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	.....	.....
Etablissements de crédit		173	.....	19.999,81
Autres emprunts		174	.....	.....
Dettes commerciales		175	.....	.....
Fournisseurs		1750	.....	.....
Effets à payer		1751	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		176	.....	.....
Autres dettes		178/9	49.578,70	49.578,70
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	3.744.469,77	2.113.535,26
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	19.999,81	80.000,04
Dettes financières		43	2.509.712,37	1.197.876,00
Etablissements de crédit		430/8	2.509.712,37	1.197.876,00
Autres emprunts		439	.....	.....
Dettes commerciales		44	1.041.158,28	191.339,87
Fournisseurs		440/4	1.041.158,28	191.339,87
Effets à payer		441	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	13.034,24	17.295,06
Impôts		450/3	580,99	5.562,32
Rémunérations et charges sociales		454/9	12.453,25	11.732,74
Autres dettes		47/48	160.565,07	627.024,29
Comptes de régularisation	6.9	492/3	2.461,25	1.474,45
TOTAL DU PASSIF		10/49	11.804.998,05	9.002.151,57

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	3.585.378,61	516.162,92
Chiffre d'affaires	6.10	70	3.211.589,50	173.637,00
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)(+)/(-)		71	.....	.....
Production immobilisée		72	.....	.....
Autres produits d'exploitation	6.10	74	373.789,11	342.525,92
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	.....	.....
Coût des ventes et des prestations		60/66A	2.553.479,07	642.755,04
Approvisionnements et marchandises		60	544.749,25	116.864,30
Achats		600/8	1.163.598,23	986.024,60
Stocks: réduction (augmentation)(+)/(-)		609	-618.848,98	-869.160,30
Services et biens divers		61	1.226.518,38	303.349,36
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	6.10	62	131.192,60	92.393,40
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	139.445,37	123.678,07
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)	6.10	631/4	-4.900,00	4.900,00
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)	6.10	635/8	1.256.426,39	.....
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	94.375,08	83.255,41
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration(-)		649	.....	.....
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	-834.328,00	-81.685,50
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	1.031.899,54	-126.592,12

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	45.820,87	42.390,26
Produits financiers récurrents		75	43.333,76	42.390,26
Produits des immobilisations financières		750	38.857,28	42.389,76
Produits des actifs circulants		751	42,16	.....
Autres produits financiers	6.11	752/9	4.434,32	0,50
Produits financiers non récurrents	6.12	76B	2.487,11	.....
Charges financières		65/66B	64.418,76	30.381,81
Charges financières récurrentes	6.11	65	64.418,76	30.381,81
Charges des dettes		650	62.729,19	29.038,33
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)		651	.....	.....
Autres charges financières		652/9	1.689,57	1.343,48
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts		9903	1.013.301,65	-114.583,67
Prélèvements sur les impôts différés		780	.....	.....
Transfert aux impôts différés		680	.....	.....
Impôts sur le résultat	6.13	67/77	276,89	304,10
Impôts		670/3	276,89	304,10
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales ...		77	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice		9904	1.013.024,76	-114.887,77
Prélèvements sur les réserves immunisées		789	.....	.....
Transfert aux réserves immunisées		689	143.818,18	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter		9905	869.206,58	-114.887,77

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	-220.286,19	-1.089.492,77
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	869.206,58	-114.887,77
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	-1.089.492,77	-974.605,00
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	.....	.....
sur le capital et les primes d'émission	791	.....	.....
sur les réserves	792	.....	.....
Affectations aux capitaux propres	691/2	.....	.....
au capital et aux primes d'émission	691	.....	.....
à la réserve légale	6920	.....	.....
aux autres réserves	6921	.....	.....
Bénéfice (Perte) reporté(e)(+)/(-)	(14)	-220.286,19	-1.089.492,77
Intervention d'associés dans la perte	794	.....	.....
Bénéfice à distribuer	694/7	.....	.....
Rémunération du capital	694	.....	.....
Administrateurs ou gérants	695	.....	.....
Employés	696	.....	.....
Autres allocataires	697	.....	.....

CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	5.106,62
8022	.....
8032	.....
8042	.....
8052	5.106,62	
8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	5.106,62
8072	.....
8082	.....
8092	.....
8102	.....
8112	.....
8122	5.106,62	
211	.....

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	5.476.175,31
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	208.006,84	
Cessions et désaffectations	8171	323.442,13	
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8181	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	5.360.740,02	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.056.692,49
Mutations de l'exercice			
Actées	8211	.....
Acquises de tiers	8221	.....
Annulées	8231	244.198,17	
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8241	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8251	812.494,32	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	3.931.305,08
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	130.878,93	
Repris	8281	.....
Acquis de tiers	8291	.....
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	.....
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8311	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	4.062.184,01	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	2.111.050,33	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	69.224,59
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	.....
Cessions et désaffectations	8172	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8182	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	69.224,59	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8212	.....
Acquises de tiers	8222	.....
Annulées	8232	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8242	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8252	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	69.224,59
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	.....
Repris	8282	.....
Acquis de tiers	8292	.....
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302	.....
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8312	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	69.224,59	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	.....

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	136.233,98
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	1.892,31	
Cessions et désaffectations	8173	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8183	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	138.126,29	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8213	.....
Acquises de tiers	8223	.....
Annulées	8233	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8243	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8253	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	118.426,35
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	8.566,44	
Repris	8283	.....
Acquis de tiers	8293	.....
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	.....
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8313	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	126.992,79	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	11.133,50	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391P	xxxxxxxxxxxxxxxx	2.004.599,64
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8361	.....
Cessions et retraits	8371	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8381	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391	2.004.599,64	
Plus-values au terme de l'exercice	8451P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8411	.....
Acquises de tiers	8421	.....
Annulées	8431	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8441	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8451	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521P	xxxxxxxxxxxxxxxx	82.598,12
Mutations de l'exercice			
Actées	8471	.....
Reprises	8481	.....
Acquises de tiers	8491	.....
Annulées à la suite de cessions et retraits	8501	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8511	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521	82.598,12	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice(+)/(-)			
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(280)	1.922.001,52	
ENTREPRISES LIÉES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	281P	xxxxxxxxxxxxxxxx	915.694,76
Mutations de l'exercice			
Additions	8581	38.857,28	
Remboursements	8591	957.039,15	
Réductions de valeur actées	8601	.....
Réductions de valeur reprises	8611	2.487,11	
Différences de change(+)/(-)	8621	.....
Autres(+)/(-)	8631	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(281)	.....
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8651	.....

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8392P	xxxxxxxxxxxxxxxx	90.497,25
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8362	.....
Cessions et retraits	8372	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8382	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8392	90.497,25	
Plus-values au terme de l'exercice	8452P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8412	.....
Acquises de tiers	8422	.....
Annulées	8432	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8442	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8452	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8522P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8472	.....
Reprises	8482	.....
Acquises de tiers	8492	.....
Annulées à la suite de cessions et retraits	8502	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8512	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8522	.....
Montants non appelés au terme de l'exercice	8552P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice(+)/(-)			
Montants non appelés au terme de l'exercice	8552	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(282)	90.497,25	
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	283P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Additions	8582	.....
Remboursements	8592	.....
Réductions de valeur actées	8602	.....
Réductions de valeur reprises	8612	.....
Différences de change(+)/(-)	8622	.....
Autres(+)/(-)	8632	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(283)	.....
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8652	.....

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.389,57
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363	.....
Cessions et retraits	8373	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8383	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393	1.389,57	
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8413	.....
Acquises de tiers	8423	.....
Annulées	8433	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8443	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8453	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	223,10
Mutations de l'exercice			
Actées	8473	.....
Reprises	8483	.....
Acquises de tiers	8493	.....
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8513	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523	223,10	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	49,58
Mutations de l'exercice(+)/(-)			
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553	49,58	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)	1.116,89	
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	16.600,00
Mutations de l'exercice			
Additions	8583	.....
Remboursements	8593	.....
Réductions de valeur actées	8603	.....
Réductions de valeur reprises	8613	.....
Différences de change(+)/(-)	8623	.....
Autres(+)/(-)	8633	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	16.600,00	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653	.....

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles l'entreprise détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital souscrit.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
<i>Bouille</i> BE 0404.399.235 Société anonyme Rue Churchill 26 4624 Romsée Belgique	<i>Actions et parts</i>	3.719	99,95	0,0	31/12/2019	EUR	523.169,47	-84.575,19
<i>Charbonnages Gosson Kessales (en liquidation)</i> BE 0403.955.510 Société anonyme Rue Joseph Dejardin 39 4460 Grâce-Hollogne Belgique	<i>Actions et parts</i>	15.692	36,92	0,0	31/12/2019	EUR	948.674,85	37.983,06
<i>Foxhalle</i> BE 0670.703.629 Société à responsabilité limitée Rue Churchill 26 4624 Romsée Belgique	<i>Actions et parts</i>	1.998	99,9	0,0	31/12/2019	EUR	20.947,80	9.703,42
<i>Werimmo Luxembourg</i> LU 14282771 Société anonyme Rue Fort Wallis 2 LU-2714 Luxembourg Luxembourg	<i>Actions et parts</i>	3.332	66,64	0,0	31/12/2019	EUR	-1.274.038,04	880.689,80

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PLACEMENTS DE TRÉSORERIE - AUTRES PLACEMENTS			
Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe	51	.....	.....
Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681	.....	.....
Actions et parts - Montant non appelé	8682	.....	.....
Métaux précieux et œuvres d'art	8683	.....	.....
Titres à revenu fixe	52	.....	.....
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	8684	.....	.....
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	53	.....	.....
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus	8686	.....	.....
de plus d'un mois à un an au plus	8687	.....	.....
de plus d'un an	8688	.....	.....
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	8689	.....	.....

	Exercice
COMPTES DE RÉGULARISATION	
Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important	
<i>Charges à reporter</i>	65.754,06
.....
.....
.....

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice
 Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	xxxxxxxxxxxxxxxx	4.510.000,00
(100)	4.510.000,00	

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital
 Catégories d'actions
Actions ordinaires

 Actions nominatives
 Actions dématérialisées

Codes	Valeur	Nombre d'actions
	4.510.000,00	366.060
8702	xxxxxxxxxxxxxxxx	106.310
8703	xxxxxxxxxxxxxxxx	259.750

Capital non libéré

Capital non appelé
 Capital appelé, non versé
 Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
(101)	.....	xxxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....

Actions propres

Détenues par la société elle-même
 Montant du capital détenu
 Nombre d'actions correspondantes
 Détenues par ses filiales
 Montant du capital détenu
 Nombre d'actions correspondantes

Codes	Exercice
8721
8722
8731	34.620,28
8732	2.810
8740
8741
8742
8745
8746
8747
8751

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion
 Montant des emprunts convertibles en cours
 Montant du capital à souscrire
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre
 Suite à l'exercice de droits de souscription
 Nombre de droits de souscription en circulation
 Montant du capital à souscrire
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

Parts non représentatives du capital

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761
8762
8771
8781



COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR

Société Anonyme

Rue Churchill, 26 – 4624 Romsée

RPM Liège – TVA : BE 0457 006 788

www.neufcour.com

ACTIONNARIAT

Suivant déclarations de transparence reçues au **31/12/2019**

<i>Actionnariat de Neufcour</i>	<i>Nombre d'actions</i>	<i>% d'actions</i>	<i>% droits de vote</i>
<i>Soter S.A.(*)</i>	27.571	7,53 %	7,53 %
<i>Biochar S.A.</i>	36.908	10,08 %	10,08 %
<i>Gosson-Kessales S.A. en liquidation</i>	36.531	9,98 %	9,98 %
<i>Noël Dessard</i>	29.103	7,95 %	7,95 %
<i>Pierre Galand</i>	12.889	3,52 %	3,52 %
<i>Marie Evrard</i>	20.551	5,61 %	5,61 %
<i>Rhode Invest S.A.</i>	50.020	13,66 %	13,66 %
<i>Autres</i>	149.677	40,89 %	40,89 %
		99,23 %	99,23 %
<i>Bouille S.A.</i>	2.810	0,77 %	0
Total	366.060	100 %	

(*) Société déclarée en faillite le 13 février 2017

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

VENTILATION DE LA RUBRIQUE 164/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT

Provision infrastructures/trav. Wérister

.....

.....

.....

Exercice
1.256.426,39
.....
.....
.....

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

	Codes	Exercice
VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE		
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		
Dettes financières	8801	19.999,81
Emprunts subordonnés	8811	.....
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	.....
Etablissements de crédit	8841	19.999,81
Autres emprunts	8851	.....
Dettes commerciales	8861	.....
Fournisseurs	8871	.....
Effets à payer	8881	.....
Acomptes reçus sur commandes	8891	.....
Autres dettes	8901	.....
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	(42)	19.999,81
Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir		
Dettes financières	8802	.....
Emprunts subordonnés	8812	.....
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	.....
Etablissements de crédit	8842	.....
Autres emprunts	8852	.....
Dettes commerciales	8862	.....
Fournisseurs	8872	.....
Effets à payer	8882	.....
Acomptes reçus sur commandes	8892	.....
Autres dettes	8902	49.578,70
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	49.578,70
Dettes ayant plus de 5 ans à courir		
Dettes financières	8803	.....
Emprunts subordonnés	8813	.....
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	.....
Etablissements de crédit	8843	.....
Autres emprunts	8853	.....
Dettes commerciales	8863	.....
Fournisseurs	8873	.....
Effets à payer	8883	.....
Acomptes reçus sur commandes	8893	.....
Autres dettes	8903	.....
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	.....

DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

	Codes	Exercice
Dettes financières	8921	.....
Emprunts subordonnés	8931	.....
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8951	.....
Etablissements de crédit	8961	.....
Autres emprunts	8971	.....
Dettes commerciales	8981	.....
Fournisseurs	8991	.....
Effets à payer	9001	.....
Acomptes reçus sur commandes	9011	.....
Dettes salariales et sociales	9021	.....
Autres dettes	9051	.....
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	.....

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Dettes financières	8922	2.452.407,81
Emprunts subordonnés	8932	.....
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952	.....
Etablissements de crédit	8962	2.452.407,81
Autres emprunts	8972	.....
Dettes commerciales	8982	.....
Fournisseurs	8992	.....
Effets à payer	9002	.....
Acomptes reçus sur commandes	9012	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	.....
Impôts	9032	.....
Rémunérations et charges sociales	9042	.....
Autres dettes	9052	.....
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise	9062	2.452.407,81

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**Impôts** (rubrique 450/3 du passif)

	Codes	Exercice
Dettes fiscales échues	9072	.....
Dettes fiscales non échues	9073	304,10
Dettes fiscales estimées	450	276,89

Rémunérations et charges sociales (rubrique 454/9 du passif)

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	.....
Autres dettes salariales et sociales	9077	12.453,25

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important

<i>Charges à imputer</i>	2.461,25
.....
.....
.....

Exercice
2.461,25
.....
.....

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
.....			
.....			
.....			
.....			
Ventilation par marché géographique			
.....			
.....			
.....			
.....			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740		
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	2	2
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	1,3	1,1
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	2.237	1.903
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	116.585,19	79.174,24
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	13.163,32	11.770,32
Primes patronales pour assurances extralégales	622	942,72	937,33
Autres frais de personnel	623	501,37	511,51
Pensions de retraite et de survie	624		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)	635	.....	.....
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110	.....	.....
Reprises	9111	.....	.....
Sur créances commerciales			
Actées	9112	.....	4.900,00
Reprises	9113	4.900,00	.....
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	1.256.426,39	.....
Utilisations et reprises	9116	.....	.....
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	91.011,96	81.435,41
Autres	641/8	3.363,12	1.820,00
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	9096	.....	.....
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	.....	.....
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	.....	.....
Frais pour l'entreprise	617	.....	.....

RÉSULTATS FINANCIERS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125	.....	.....
Subsides en intérêts	9126	.....	.....
Ventilation des autres produits financiers			
<i>Différences de paiement</i>		27,51	0,50
<i>Escomptes obtenus</i>		4.406,81	0,00
.....	
CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES			
Amortissement des frais d'émission d'emprunts	6501	.....	.....
Intérêts portés à l'actif	6503	.....	.....
Réductions de valeur sur actifs circulants			
Actées	6510	.....	.....
Reprises	6511	.....	.....
Autres charges financières			
Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances	653	.....	.....
Provisions à caractère financier			
Dotations	6560	.....	.....
Utilisations et reprises	6561	.....	.....
Ventilation des autres charges financières			
<i>Frais de banque</i>(+)/(-)		1.689,57	1.343,48
.....	
.....	

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	2.487,11	.....
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	.....	.....
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760	.....	.....
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels	7620	.....	.....
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	.....	.....
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	.....	.....
Produits financiers non récurrents	(76B)	2.487,11	.....
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761	2.487,11	.....
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels	7621	.....	.....
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631	.....	.....
Autres produits financiers non récurrents	769	.....	.....
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	-834.328,00	-81.685,50
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	-834.328,00	-81.685,50
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	.....	.....
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations)	6620	-834.328,00	-81.685,50
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles ...	6630	.....	.....
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7	.....	.....
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	6690	.....	.....
Charges financières non récurrentes	(66B)	.....	.....
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661	.....	.....
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels - dotations (utilisations)	6621	.....	.....
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631	.....	.....
Autres charges financières non récurrentes	668	.....	.....
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	6691	.....	.....

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

	Codes	Exercice
Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	276,89
Impôts et précomptes dus ou versés	9135	.....
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9136	.....
Suppléments d'impôts estimés	9137	276,89
Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs	9138	.....
Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	.....
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés	9140	.....
Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé		
DNA		6.038,36
Déduction intérêts notionnels		-3.607,34
RDT reportés		-75.107,76
Pertes fiscales reportées		-793.165,87

Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

	Exercice
.....
.....
.....
.....

Sources de latences fiscales

	Codes	Exercice
Latences actives	9141	2.532.596,48
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	9142	2.532.596,48
Autres latences actives .....		.....
.....	
.....	
Latences passives	9144	.....
Ventilation des latences passives .....		.....
.....	
.....	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

	Codes	Exercice	Exercice précédent
A l'entreprise (déductibles)	9145	251.220,71	212.805,19
Par l'entreprise	9146	182.821,96	271.147,37

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Précompte professionnel	9147	29.681,67	29.611,07
Précompte mobilier	9148	.....	.....

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	.....
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise	9150	.....
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise	9151	.....
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise	9153	.....
GARANTIES RÉELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9161	2.057.030,61
Montant de l'inscription	9171	8.864.873,03
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9181	.....
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9191	16.600,00
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9201	.....
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9162	.....
Montant de l'inscription	9172	.....
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9182	.....
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9192	.....
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9202	.....

BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN

.....

ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

.....

ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSON D'IMMOBILISATIONS

.....

MARCHÉ À TERME

Marchandises achetées (à recevoir)
Marchandises vendues (à livrer)
Devises achetées (à recevoir)
Devises vendues (à livrer)

Codes	Exercice

9213
9214
9215
9216

ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES

.....

Exercice
.....
.....
.....
.....

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

.....

Exercice
.....
.....
.....
.....

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

La société a souscrit une assurance groupe pour une partie de son personnel.

Mesures prises pour en couvrir la charge

La prime est prise en charge dans le compte de résultats.

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À L'ENTREPRISE ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

.....

Codes	Exercice
9220

NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, NON PRIS EN COMPTE DANS LE BILAN OU LE COMPTE DE RÉSULTATS

.....

Exercice
.....
.....
.....
.....

ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT

.....

Exercice
.....
.....
.....
.....

NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

.....

Exercice
.....
.....
.....
.....

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)

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

.....

Exercice
0,00
.....
.....
.....

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES			
Immobilisations financières	(280/1)	1.922.001,52	2.837.696,28
Participations	(280)	1.922.001,52	1.922.001,52
Créances subordonnées	9271	.....	93.914,11
Autres créances	9281	.....	821.780,65
Créances	9291	523.227,68	517.911,11
A plus d'un an	9301	.....	.....
A un an au plus	9311	523.227,68	517.911,11
Placements de trésorerie	9321	.....	.....
Actions	9331	.....	.....
Créances	9341	.....	.....
Dettes	9351	24.200,00	10.285,00
A plus d'un an	9361	.....	.....
A un an au plus	9371	24.200,00	10.285,00
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381	.....	.....
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9391	.....	.....
Autres engagements financiers significatifs	9401	.....	.....
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421	38.857,28	42.389,76
Produits des actifs circulants	9431	.....	.....
Autres produits financiers	9441	.....	.....
Charges des dettes	9461	.....	.....
Autres charges financières	9471	.....	.....
Cessions d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481	.....	.....
Moins-values réalisées	9491	.....	.....

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES ASSOCIÉES			
Immobilisations financières	9253	.....	.....
Participations	9263	.....	.....
Créances subordonnées	9273	.....	.....
Autres créances	9283	.....	.....
Créances	9293	.....	.....
A plus d'un an	9303	.....	.....
A un an au plus	9313	.....	.....
Dettes	9353	.....	.....
A plus d'un an	9363	.....	.....
A un an au plus	9373	.....	.....
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées	9383	.....	.....
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9393	.....	.....
Autres engagements financiers significatifs	9403	.....	.....
AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	9252	90.497,25	90.497,25
Participations	9262	90.497,25	90.497,25
Créances subordonnées	9272	.....	.....
Autres créances	9282	.....	.....
Créances	9292	8.886,63	8.784,61
A plus d'un an	9302	.....	.....
A un an au plus	9312	8.886,63	8.784,61
Dettes	9352	.....	500.000,00
A plus d'un an	9362	.....	.....
A un an au plus	9372	.....	500.000,00

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ

Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société

.....

Exercice
.....
.....
.....
.....

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES

	Codes	Exercice
Créances sur les personnes précitées	9500	.....
Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé		
.....		
Garanties constituées en leur faveur	9501	.....
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9502	.....
Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable		
Aux administrateurs et gérants	9503	68.000,00
Aux anciens administrateurs et anciens gérants	9504	.....

LE(S) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

	Codes	Exercice
Emoluments du (des) commissaire(s)	9505	12.780,81
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)		
Autres missions d'attestation	95061	.....
Missions de conseils fiscaux	95062	.....
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	95063	.....
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)		
Autres missions d'attestation	95081	.....
Missions de conseils fiscaux	95082	.....
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	95083	.....

Mentions en application de l'article 134 du Code des sociétés

DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

INFORMATIONS À COMPLÉTER PAR LES ENTREPRISES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DU CODE DES SOCIÉTÉS RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

L'entreprise établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion

RELATIONS FINANCIÈRES DU GROUPE DONT L'ENTREPRISE EST À LA TÊTE EN BELGIQUE AVEC LE (LES) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

	Codes	Exercice
Mentions en application de l'article 134, §4 et §5 du Code des sociétés		
Emoluments du (des) commissaire(s) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête	9507	17.305,00
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par le(s) commissaire(s)		
Autres missions d'attestation	95071	.....
Missions de conseils fiscaux	95072	.....
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95073	.....
Emoluments des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête		
	9509	.....
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés)		
Autres missions d'attestation	95091	.....
Missions de conseils fiscaux	95092	.....
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95093	.....

Mentions en application de l'article 134 du Code des sociétés

RÈGLES D'ÉVALUATION

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

Les règles d'évaluation tiennent compte :

- a) des règles légales de l'A.R. du 30.01.2001, qui ne sont pas retranscrites ici ;
- b) des règles particulières arrêtées ci-après.

Dans tous les cas où, ni l'A.R. du 30.01.2001, ni les règles particulières ne permettent de déterminer une valeur, cette dernière sera appréciée in casu par le conseil d'administration d'une manière prudente et raisonnée.

Les règles d'évaluation appliquées lors de l'établissement des comptes annuels de l'exercice sont identiques à celles appliquées pour l'exercice précédent.

1. Frais d'établissement

Le principe est de les prendre en charge dans l'exercice au cours duquel ils sont exposés, sauf décision contraire du conseil d'administration.

2. Immobilisations corporelles

Elles sont portées à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition, de revient ou d'apport, majoré des frais accessoires et impôts non récupérables.

Les amortissements sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux ci-après :

Terrains : néant

Bâtiments industriels : de 5 à 10 % l'an

Mobilier et machines de bureau : 10 à 33 % l'an

Matériel électronique : 33 % l'an

Equipement et matériel fixe : de 4 à 16 % l'an

Véhicules et matériel roulant de manutention : 20 % l'an

Petit outillage : 100 %

Autres immobilisations corporelles : 2,5 %.

En ce qui concerne les terrains et les immeubles destinés à la vente, le conseil d'administration a procédé en 1983 à des réévaluations, dont les montants ont été fixés sur base d'expertises, des valeurs de rendement ou de référence aux prix du marché.

3. Immobilisations financières

a) Les participations, actions et parts sont reprises à la valeur d'acquisition majorée des frais éventuels et, le cas échéant, sous déduction des montants restant à libérer.

A la clôture des comptes, des réductions de valeur sont appliquées en cas de moins-value durable, sur base des critères d'évaluation suivants :

Entreprises liées :

Ces immobilisations sont évaluées sur base de leur valeur patrimoniale, à savoir l'actif net comptable corrigé des plus ou moins-values latentes prudemment estimées et jugées durables en fonction de la situation de la rentabilité ou des perspectives connues de l'entreprise. L'actif net comptable est celui qui ressort du dernier bilan ou de la dernière situation connue.

Entreprises avec lien de participation et autres titres de portefeuille :

Les actions cotées en bourse ou en vente publique sont en principe évaluées au dernier cours de l'exercice, lorsque leur marché est significatif. Les actions non cotées et les actions cotées dont le marché est jugé non significatif sont estimées par rapport à la valeur patrimoniale et à la valeur de rendement.

b) Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale ou à leur prix d'acquisition. Elles font l'objet de réductions de valeur si les remboursements à l'échéance sont en tout ou en partie incertains ou compromis.

4. Stocks

Les achats de l'exercice sont passés en charges d'exploitation.

Les immeubles destinés à la vente sont repris à leur valeur d'acquisition, frais accessoires compris, ou à la valeur de marché à la date de clôture de l'exercice si cette valeur de marché est inférieure à leur valeur d'acquisition.

5. Créances à plus d'un an et à un an au plus

Ces créances sont enregistrées à leur valeur nominale et font l'objet de réductions de valeur si leur remboursement à l'échéance est, en tout ou en partie, incertain ou compromis.

6. Placements de trésorerie et valeurs disponibles

Les titres de placement sont portés à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition, frais accessoires exclus. A la clôture de l'exercice, ils font l'objet de réductions de valeur si la valeur de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Les autres placements de trésorerie et les valeurs disponibles sont estimés comme les créances.

7. Provisions pour risques et charges

A la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration, statuant avec prudence, sincérité et bonne foi, examine les provisions à constituer pour couvrir tous les risques prévus et pertes éventuelles nées au cours de l'exercice et des exercices antérieurs.

Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues et reprises en résultats si elles sont devenues sans objet.

Afin de rapprocher la présentation des fonds propres de l'entreprise au mieux de la réalité et suivant l'avis de la CNC 2018/25, le conseil d'administration estime nécessaire de constituer des provisions appropriées pour couvrir les charges estimées résultant de l'obligation d'aménager et de transférer les terrains du projet Wérister. Une provision sera donc constituée au fur et à mesure de l'avancement du projet, une provision à concurrence d'un pourcentage progressif des coûts liés à l'aménagement du site.

8. Dettes à plus d'un an et à un an au plus

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

9. Devises

En règle générale, toutes les dettes et créances sont reprises au bilan au taux moyen du marché à la date de clôture de l'exercice. Les écarts par rapport à la valeur historique sont regroupés par

devise. Si l'écart net pour une devise indique une moins-value latente, cette différence est prise en charge dans le compte de résultats. Dans le cas opposé, elle est portée au crédit d'un compte de régularisation au passif.

10. Incorporation au compte de résultats des événements importants post-clôture

Les compromis de vente de terrain signés avant la date de clôture et pour lesquels les actes notariés n'ont pas été passés avant la date de clôture sont pris en considération dans les comptes de l'année clôturée pour autant qu'il n'y ait pas de clauses suspensives ou que celles-ci aient été levée avant l'arrêt des comptes par le Conseil d'Administration. (voir à ce propos l'avis CNC 3-1, 148/6 et 2018/8)

En ce qui concerne les clauses résolutoires éventuelles, il n'est pas discuté qu'une vente assortie d'une telle clause est parfaite et qu'elle produit tous ses effets. En particulier, le bien vendu entre en propriété dans le patrimoine de l'acheteur ; en contrepartie, le vendeur acquiert une créance à concurrence du montant du prix ou du montant restant dû sur celui-ci. (avis CNC 106-4).

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

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

A. Description des risques**1. Dégradation de la conjoncture économique**

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

Le marché immobilier présente, on le sait, un caractère cyclique lié à divers facteurs de l'activité économique. Dans les années qui viennent, le risque augmente fortement de voir le secteur immobilier touché par une crise propre. Comme précédemment, cette crise pourrait mettre à mal l'activité de la société.

Le niveau actuel des taux d'intérêts induit un risque de création d'une bulle immobilière ; l'emprunt, même à taux peu élevé, reste source de risques non négligeables.

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

<p>AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS</p>
--

Voir page suivante

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

1. Commentaires sur les activités

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

Quatre sites font l'objet de projets :

1. LE SITE DE ROMSEE A FLERON

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

- Le siège social de la Compagnie Financière de Neufcour regroupe son administration (1^{er} étage), des locaux en partie occupés (rez-de-chaussée et 3^e étage) et un appartement aménagé et loué (2^e étage). La société occupant une partie du rez-de-chaussée a annoncé son départ imminent. Ce local sera remis en location. Ce bâtiment ancien nécessite annuellement des frais de remise en état, d'entretien. Neufcour dispose d'un permis d'urbanisme pour l'aménagement de quatre autres appartements destinés à la location. Ce projet est postposé dans l'attente de la fin des travaux d'assainissement sur le site de la paire de Romsée.
- Le hall industriel, construit en 2015, est totalement loué. Neufcour a investi dans une installation photovoltaïque de 38,88 kWc, placée sur le toit de ce bâtiment. Cette centrale est donnée en location à l'occupant.
- Les halls industriels, situés sur le site des charbonnages de Wérister et ayant été utilisés par celui-ci, sont anciens et nécessitent de la maintenance et même d'importantes restaurations. En effet, la démolition de l'ensemble des anciens bâtiments, parfois envisagée, a été abandonnée.



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

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

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

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

Le bloc **4** est le hall industriel construit en 2015 et est en parfait état. Il est recouvert de panneaux photovoltaïques.

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

- Les halls industriels sont actuellement occupés par :
 - une société gérant un karting ;



- une société de construction métallique et chaudronnerie, spécialisée dans la réalisation et la pose de tuyauteries industrielles;
- une société spécialisée dans la fabrication de produits réfractaires ;
- une société de taxidermie ;
- une société de préparation de véhicules ;
- une entreprise de toitures ;
- un chaudronnier;
- une entreprise de placement de châssis de fenêtres ;
- une société d'aménagement et décoration intérieure ;
- une entreprise de menuiserie ;
- une entreprise grossiste en énergies renouvelables ;
- un club de répétition pour musiciens ;
- un club de danse.

- Depuis la démolition partielle des bâtiments du Charbonnage de Wérister il y a trente ans, le site fait l'objet d'études d'aménagement, d'assainissement, d'urbanisation, ...

En janvier 2019, Neufcour a reçu le permis d'urbanisation du site et a entamé les discussions qui ont permis de choisir une entreprise de travaux, la société Eloy, en charge de la réalisation de toutes les infrastructures (routes, ...) et de discuter avec les impétrants (gaz, électricité, eau, ...)

Les travaux d'assainissement se terminent et le confinement des terres polluées est mis en place. Les travaux d'aménagement ont débuté en mars 2020, mais sont actuellement interrompus à la suite de la crise sanitaire.

Le financement est assuré grâce à la banque Triodos qui met à disposition une ligne de crédit et garantit une caution à la Commune de Fléron pour la bonne fin des travaux. Cela a permis de mettre en vente et de conclure des compromis de vente dès 2019.

Neufcour a donc signé 3 compromis portant sur l'achat de 55 lots sur les 122 parcelles disponibles. Plusieurs contacts sérieux sont en cours. S'ils se concrétisent, il ne resterait qu'une dizaine de lots à vendre dont 2 réservés à des espaces commerciaux et sept lots sont réservés à des habitats groupés.

L'aménagement de l'éco-quartier de Wérister est un succès freiné cependant par la crise sanitaire et économique en cours. Les retards dans l'exécution des travaux et la signature des actes de vente sont certains.

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

Le projet reste en l'état.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

4. LE SITE DE BERLOZ-ROSOUX

Les neuf maisons sont achevées et les abords sont aménagés. Une maison a été vendue en 2019 et une autre en 2020. Neufcour compte vendre les autres cette année. La crise actuelle interdisant toute visite freine les opérations.

5. AUTRE ACTIVITE DE LA SOCIETE

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

2. Gestion des risques

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

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

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

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

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

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

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

En tant que gestionnaire de l'entreprise, le Conseil d'administration de Neufcour, épaulé en cela par les organismes spécialisés auquel il fait appel, s'est employé à prendre la mesure des risques auxquels il est confronté dans l'exercice de son activité. Dans cet esprit, le conseil s'était engagé, dès 2009, à suivre

l'évaluation régulière de son patrimoine immobilier. Durant l'année écoulée, il s'est attaché à suivre la valorisation de l'actif net de l'entreprise aux réalités économiques, financières et environnementales. La valorisation nette du patrimoine immobilier est restée pendant une longue période en harmonie avec les cours boursiers du titre de la société.

B. Description des risques

Ce chapitre reprend les risques susceptibles d'avoir une influence sur la valorisation de la société.

Sont repris aussi les éléments mis en place pour diminuer ces risques.

1. Dégradation de la conjoncture économique

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

Le marché immobilier présente, on le sait, un caractère cyclique lié à divers facteurs de l'activité économique. Dans les années qui viennent, le risque augmente fortement de voir le secteur immobilier touché par une crise propre. Comme précédemment, cette crise pourrait mettre à mal l'activité de la société.

Le niveau actuel des taux d'intérêts induit un risque de création d'une bulle immobilière ; l'emprunt, même à taux peu élevé, reste source de risques non négligeables.



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

2. Inadéquation des projets et règles d'urbanisme contraignantes

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

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

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

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

3. Vieillesse et dégradation des immeubles

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

En conséquence, le risque n'est pas inexistant de voir le taux d'occupation s'affaïssir et la perte des revenus qui en découlent fragiliser l'entreprise. Les frais élevés de remise en état et de maintenance de ces actifs ne peuvent s'envisager que dans une perspective à plus ou moins long terme. La société a donc décidé de mettre l'accent sur une maintenance réfléchie de son parc immobilier.

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

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

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

Risque de solvabilité des tiers, clients et locataires

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

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

4. Respect de la législation environnementale

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

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

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

5. Risques liés à l'évaluation

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

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

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

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

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

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



3. Evénements postérieurs à la clôture et perspectives

Une deuxième maison a été vendue à Rosoux-Berloz.

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

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

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

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

La vente n'est pas remise en cause.

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

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

L'activité de la société porte sur deux projets :

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

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

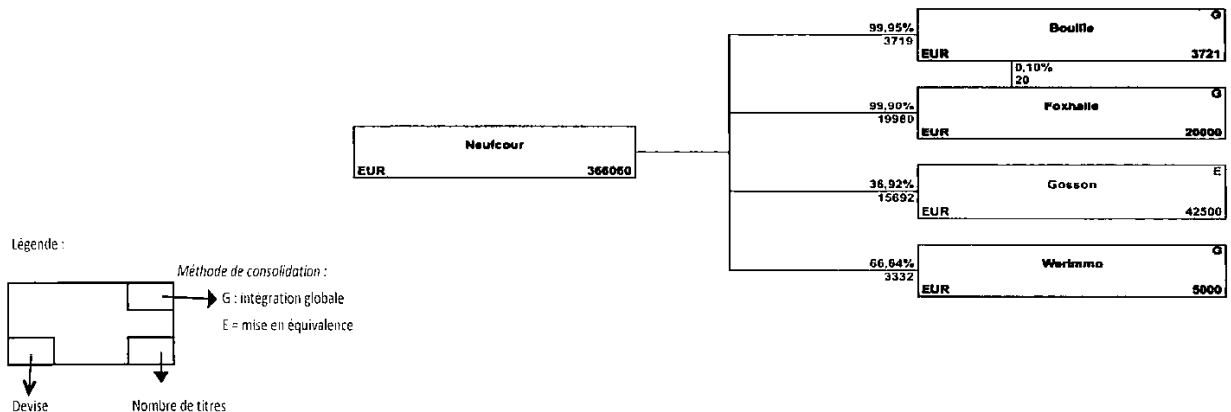
Le financement spécifique des projets permettra à Neufcour de traverser cette période et faire en sorte que l'année 2020 soit relativement sereine.

5. Recherche et développement

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

6. Succursales de la société

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





7. Comptes statutaires selon les normes belges

7.1. BILAN

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

ACTIF

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

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

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

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

Les autres immobilisations financières restent égales.

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

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

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

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

PASSIF

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

Les provisions pour risques et charges comprennent deux postes différents.

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

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

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

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

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

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

COMPTE DE RESULTATS

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



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

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

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

Ce poste est constitué :

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

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

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

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

7.2. JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DES REGLES DE CONTINUITE

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

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

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

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

7.3. INFORMATIONS DIVERSES

L'audit des comptes sociaux et consolidés est assuré par la SCRL RSM Réviseurs d'Entreprises, dont les bureaux sont situés à 1932 Zaventem, Lozenberg 22 b2, représentée par Monsieur Bernard de Grand' Ry (IRE n° A010S1) et Monsieur Jean-François Nobels (IRE n° A1360).

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

7.4. UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS

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



8. Comité d'audit

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

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

9. Déclaration de gouvernance d'entreprise (Corporate Governance)

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

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

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

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

10. Rapport de rémunération

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

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

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

La procédure est la suivante :

- le Conseil d'Administration propose le montant des rémunérations de tous les administrateurs. Actuellement, ces rémunérations sont de 5.000 €/an.
- Chaque administrateur perçoit la rémunération de base, indépendamment de sa participation ou non aux réunions du conseil. Les administrateurs sont, sauf exception, présents à toutes les réunions du conseil.
- L'administrateur-délégué perçoit une rémunération de 40.000 €/an. Elle comprend la rémunération pour son rôle exécutif et inclut le montant accordé à chaque administrateur.
- Le président du Conseil d'administration perçoit une rémunération de 3.000 €/an en plus de la rémunération de base d'administrateur et d'administrateur délégué. Ces montants ont été décidés lors de l'assemblée générale de 2007, sont ratifiés chaque année par celle-ci lors de l'approbation des comptes et n'ont plus varié depuis lors. Ils s'entendent hors TVA.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

* société déclarée en faillite le 13 février 2017

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

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



COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUFCOUR SA

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

(COMPTES ANNUELS)

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

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

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 11.804.998 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 1.013.025.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Paragraphe d'observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur les annexes C.14 et C6.20 des comptes annuels dans laquelle l'organe d'administration expose son appréciation sur l'impact de la pandémie Covid-19 sur la société.

Points clés de l'audit

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

TEST DE VALORISATION DES ENGAGEMENTS DE DEPOLLUTION

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

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

Notre réponse : Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ces tests et contrôlé la cohérence des hypothèses retenues. Nous avons par ailleurs retracé le soldes du code BNB « 163 » à la comptabilité générale

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

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

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

Notre réponse : Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ces tests et contrôlé la cohérence des hypothèses retenues. Nous avons par ailleurs retracé le soldes des codes BNB « 30/6 » et « 609 » à la comptabilité générale

TEST DE VALIDATION DES ESTIMATIONS COMPTABLES DES REVENUS ET DES COÛTS DÉCOULANT DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS LIÉS À LA SIGNATURE DE COMPROMIS DE VENTE

Risque identifié : Le groupe a reconnu en « Produits des activités ordinaires » la vente de plusieurs terrains et infrastructures à développer pour un montant de 2.906 (000) EUR liés à la vente de travaux d'infrastructures sur terrains assortis de conditions de performance auxquelles la société s'est contractuellement engagée mais qui n'étaient pas réalisées à la date du compromis.

La société a estimé les charges relatives à ses obligations de performance à un montant total de 1.606 (000) EUR dont 1.372 (000) EUR sont comptabilisés comme coûts restant à engager laissant une anticipation de marge de 1.300 (000) EUR.

L'évaluation du revenu et des charges issues des ventes de projets de développement est un point clé de l'audit vu l'expertise importante et le niveau élevé de jugements qu'elle implique, en particulier pour :

- ▶ Évaluer les termes contractuels et les risques de règlement afin de déterminer à quel moment sont transférés à l'acheteur les risques et bénéfices de la propriétés (à un moment précis) ;
- ▶ Déterminer le total des coûts à terminaison, en ce compris les coûts de constructions des infrastructures, les coûts de développement et les intérêts financiers capitalisables ;

Notre réponse : Nous avons examiné la nature de l'opération et contrôlé la cohérence des hypothèses retenues pour l'évaluation des revenus reconnus et des coûts à encourir permettant de remplir les obligations de performance auxquelles la société s'est contractuellement engagée et nous sommes assurés du caractère correcte de la reconnaissance de l'opération comptable conformément aux normes comptables belges et plus particulièrement aux avis de la CNC 148/6, 106/4, 2018/08 et 3-1

Nous avons par ailleurs contrôlé que l'annexe C 6.20 aux comptes statutaires donne une information appropriée.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société.

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

- ▶ nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- ▶ nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société;
- ▶ nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- ▶ nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation;



- ▶ nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

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

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (version en cours de révision) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une

anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1er, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

Mentions relatives à l'indépendance

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

Autres mentions

- ▶ Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- ▶ La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- ▶ Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations,

Zaventem, 20 mai 2020

RSM RÉVISEURS D'ENTREPRISES -
BEDRIJFSREVISOREN SC
COMMISSAIRE
REPRÉSENTÉE PAR

BERNARD DE GRAND RY

JEAN-FRANÇOIS NOBELS

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 100 200

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL****Au cours de l'exercice****Nombre moyen de travailleurs**

Temps plein
 Temps partiel
 Total en équivalents temps plein (ETP)

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein
 Temps partiel
 Total

Frais de personnel

Temps plein
 Temps partiel
 Total

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
1001	0,2	0,2	.....
1002	2,0	1,0	1,0
1003	1,3	0,5	0,8
1011	336	336	.....
1012	1.901	447	1.454
1013	2.237	783	1.454
1021	5.954,78	5.954,78	.....
1022	125.237,82	58.399,67	66.838,15
1023	131.192,60	64.354,45	66.838,15
1033	.....	.....	.....

Au cours de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs en ETP
 Nombre d'heures effectivement prestées
 Frais de personnel
 Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
1003	1,1	0,3	0,8
1013	1.903	459	1.444
1023	92.393,40	43.083,89	49.309,51
1033	.....	.....	.....

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL (suite)

A la date de clôture de l'exercice		Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs		105	.....	2	1,1
Par type de contrat de travail					
Contrat à durée indéterminée		110	.....	2	1,1
Contrat à durée déterminée		111	.....	.....	.....
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini		112	.....	.....	.....
Contrat de remplacement		113	.....	.....	.....
Par sexe et niveau d'études					
Hommes		120	.....	1	0,3
de niveau primaire		1200	.....	.....	.....
de niveau secondaire		1201	.....	.....	.....
de niveau supérieur non universitaire		1202	.....	.....	.....
de niveau universitaire		1203	.....	1	0,3
Femmes		121	.....	1	0,8
de niveau primaire		1210	.....	.....	.....
de niveau secondaire		1211	.....	1	0,8
de niveau supérieur non universitaire		1212	.....	.....	.....
de niveau universitaire		1213	.....	.....	.....
Par catégorie professionnelle					
Personnel de direction		130	.....	.....	.....
Employés		134	.....	2	1,1
Ouvriers		132	.....	.....	.....
Autres		133	.....	.....	.....

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE

Au cours de l'exercice		Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Nombre moyen de personnes occupées		150	.....	.....
Nombre d'heures effectivement prestées		151	.....	.....
Frais pour l'entreprise		152	.....	.....

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

- Contrat à durée indéterminée
- Contrat à durée déterminée
- Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
- Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	1	.....	1,0
210	.....	.....	.....
211	1	.....	1,0
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

SORTIES

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

- Contrat à durée indéterminée
- Contrat à durée déterminée
- Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
- Contrat de remplacement

Par motif de fin de contrat

- Pension
- Chômage avec complément d'entreprise
- Licenciement
- Autre motif
- le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	1	.....	1,0
310	.....	.....	.....
311	1	.....	1,0
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	.....	.....	.....
341	.....	.....	.....
342	.....	.....	.....
343	1	.....	1,0
350	.....	.....	.....

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	.....	5811	.....
Nombre d'heures de formation suivies	5802	.....	5812	.....
Coût net pour l'entreprise	5803	.....	5813	.....
dont coût brut directement lié aux formations	58031	.....	58131	.....
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	.....	58132	.....
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033	.....	58133	.....
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821	.....	5831	.....
Nombre d'heures de formation suivies	5822	.....	5832	.....
Coût net pour l'entreprise	5823	.....	5833	.....
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841	.....	5851	.....
Nombre d'heures de formation suivies	5842	.....	5852	.....
Coût net pour l'entreprise	5843	.....	5853	.....