

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE LUNDI 21 JUIN 2021 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 Thierry Houben, Président du Conseil d'administration.

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, Madame Nathalie Galand ;
- à la fonction de Scrutateurs, Messieurs Didier Gevers et Michel Saunier.

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.

Le bureau constate que les convocations ont été publiées au Moniteur belge et dans l'Echo le 28 mai 2021 et que le texte des convocations, de l'ordre du jour et les autres documents prescrits par la loi ont été publiés sur le site internet de la société et mis à disposition au siège de la société. Une convocation a également été envoyée par lettre ordinaire ou par e-mail aux actionnaires nominatifs et au commissaire.

La liste de présences signée par les actionnaires ou par leurs mandataires mentionne que 12 actionnaires, possédant 185.424 parts sociales s.d.v. sur les 366.060 parts sociales constituant le capital social, sont présents ou représentés, soit 50,65 %. L'assemblée peut donc valablement délibérer sur les points portés à l'ordre du jour.

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.

Les questions devaient être reçues par Neufcour au plus tard le 15 juin 2021. 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.

Avant d'aborder ledit ordre du jour, Monsieur le Président annonce la présence à cette assemblée de Madame Thirion, secrétaire de Neufcour.

Il remercie M. Jacques Janssen, administrateur-délégué de la société pendant de nombreuses années, qui n'a pas souhaité renouveler son mandat.

Les procurations ont été examinées par les scrutateurs et aucune difficulté n'a été soulevée par ceux-ci.

En conséquence, Monsieur le Président déclare l'assemblée valablement constituée pour délibérer sur l'ordre du jour.

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

1. Rapport de gestion du conseil d'administration sur l'exercice social 2020

Le Président demande à l'assemblée de le dispenser de la lecture intégrale du rapport de gestion et propose de remplacer cette lecture par un commentaire des points essentiels.

Il rappelle quelques faits qui ont marqué l'année et expose les projets en cours de réalisation :

1. L'année 2020 aura été principalement marquée par le changement de marché sur lequel les titres de la société Neufcour peuvent à présent s'échanger. Cotée depuis l'origine de sa création sur le premier marché (dit réglementé) de la bourse de Bruxelles (EURONEXT Brussels), la société fait à présent partie des sociétés cotées sur le marché libre, dénommé Euronext ACCESS. Le changement de marché aura eu comme conséquence directe une diminution structurelle des frais liés à la cotation, tels l'obligation de consolider les résultats des sociétés du groupe selon les normes internationales IFRS et les formalités légales très lourdes pour une société de la taille de Neufcour.
2. Par ailleurs, la vente des terrains du site de Wérister à Romsée a été entamée avec bonheur. Les ventes se sont échelonnées régulièrement au cours des exercices 2020 et 2021, de telle sorte que le crédit de 3.000 K€ nécessaire au financement des travaux de départ aura pu être remboursé plus rapidement que prévu.
3. Le projet de construction et vente de 9 maisons à Berloz-Rosoux a été quasiment réalisé en 2020, dans la mesure où 8 des maisons ont été vendues durant cet exercice social et que la neuvième l'aura été en 2021.
4. Enfin, en ce qui concerne le projet du site du Homvent à Beyne-Heusay, le permis d'urbanisme est en voie de dépôt pour la construction d'appartements et de maisons individuelles.

Après lecture commentée, le Président donne la parole à l'assemblée, qui pose quelques questions complémentaires.

2. Rapport de rémunération pour l'année 2020

Le rapport de rémunération n'est plus obligatoire depuis le changement de marché de la société.

Durant cette année de transition, le Président signale qu'il n'y a eu aucun changement par rapport à l'exercice 2019.

3. Rapports du commissaire sur les comptes statutaires et consolidés de l'exercice 2020

Lecture est faite par le commissaire des rapports qu'il a établis et dans lesquels il atteste, sans réserve, respectivement les comptes statutaires et consolidés.

4. Approbation des comptes annuels statutaires de la société arrêtés au 31/12/2020, en ce compris l'affectation du résultat

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Absentions</i>
185.424	-	-

5. Décharge aux administrateurs

<i>Noms</i>	<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Absentions</i>
Srl Mascot, représentée par Thiery Houben	185.424	-	-
Nathalie Galand	185.424	-	-
Didier Gevers	185.424	-	-
Vinciane Laplanche	185.424	-	-
SA Rhode Invest, représentée par Michel Saunier	185.424	-	-

6. Décharge au commissaire

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Absentions</i>
185.424	-	-

7. Mandat d'administrateurs

Le conseil propose de ratifier de la décision du conseil d'administration du 20/10/2020 de coopter au poste d'administrateur la SA Rhode Invest, représentée par Michel Saunier et de nommer celle-ci, ainsi représentée, pour une durée de 4 ans échéant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2025. Sa rémunération annuelle sera de 5.000 € HTVA.

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Absentions</i>
185.424	-	-

8. Rémunération des Administrateurs

Les administrateurs exerçant à présent conjointement la gestion complète opérationnelle de la société, y compris les compétences attribuées à l'ex-administrateur délégué, le conseil d'administration propose que la rémunération des administrateurs soit fixée sur base de l'enveloppe globale des rémunérations des administrateurs en 2019 (décidée en 2007), et ce de façon rétroactive au départ de l'ex-administrateur-délégué.

<i>Voix pour</i>	<i>Voix contre</i>	<i>Absentions</i>
185.424	-	-

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 50.

Le Président

le Secrétaire

les Scrutateurs

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

Réponses aux questions des actionnaires

En vue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 21 juin 2021

QUESTION :

En termes du montant total envisagé, quel pourcentage du site de Wérister a été vendu (ou compromis de vente signé) fin 2020 estimez-vous ?

REPONSE :

Le montant des ventes actées au bilan se détaille comme suit :

En 2019 : Compromis : 2.906.011 EUR

Actes : 0 EUR

En 2020 : Compromis : 544.204 EUR

Actes : 2.768.178 EUR

Le solde des ventes encore à acter au 31/12/2020 serait, sur base des estimations, d'un montant de 4.286.417 EUR

Comme précisé dans le rapport annuel, la quasi-totalité des lots ont trouvé preneurs mais certains compromis étant encore sous conditions suspensives, ne furent pas encore actés au bilan.

QUESTION :

Vu les résultats positifs de 2019, 2020 et probablement aussi 2021, considérez-vous l'achat des actions propres ou une politique de dividendes ?

REPONSE :

Les résultats étant encourageants et les pertes reportées disparues, cet aspect est à l'étude par le Conseil d'administration. Toutes les solutions sont envisagées. Le conseil d'administration a bien sûr la volonté de satisfaire les actionnaires.

QUESTION :

Je comprends que vous n'allez plus publier des résultats semestriels. Serait-il possible de publier quand-même un intermédiaire pour que les actionnaires ne doivent pas attendre jusqu'à fin mai pour apprendre les choses qui se sont passées l'année précédente ?

REPONSE :

L'obligation ne nous incombe plus de dresser des comptes semestriels toutefois la société souhaite garder les meilleurs contacts auprès de ses actionnaires et s'est engagée à publier rapidement toute information qui pourraient leur être utile sur la partie « News » de la section « Investisseurs » du site neufcour.com.

Réponses aux questions des actionnaires

En vue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 21 juin 2021

QUESTION :

En termes du montant total envisagé, quel pourcentage du site de Wérister a été vendu (ou compromis de vente signé) fin 2020 estimez-vous ?

REPOSE :

Le montant des ventes actées au bilan se détaille comme suit :

En 2019 : Compromis : 2.906.011 EUR

Actes : 0 EUR

En 2020 : Compromis : 544.204 EUR

Actes : 2.768.178 EUR

Le solde des ventes encore à acter au 31/12/2020 serait, sur base des estimations, d'un montant de 4.286.417 EUR

Comme précisé dans le rapport annuel, la quasi-totalité des lots ont trouvé preneurs mais certains compromis étant encore sous conditions suspensives, ne furent pas encore actés au bilan.

QUESTION :

Vu les résultats positifs de 2019, 2020 et probablement aussi 2021, considérez-vous l'achat des actions propres ou une politique de dividendes ?

REPOSE :

Les résultats étant encourageants et les pertes reportées disparues, cet aspect est à l'étude par le Conseil d'administration. Toutes les solutions sont envisagées. Le conseil d'administration a bien sûr la volonté de satisfaire les actionnaires.

QUESTION :

Je comprends que vous n'allez plus publier des résultats semestriels. Serait-il possible de publier quand-même un intermédiaire pour que les actionnaires ne doivent pas attendre jusqu'à fin mai pour apprendre les choses qui se sont passées l'année précédente ?

REPOSE :

L'obligation ne nous incombe plus de dresser des comptes semestriels toutefois la société souhaite garder les meilleurs contacts auprès de ses actionnaires et s'est engagée à publier rapidement toute information qui pourraient leur être utile sur la partie « News » de la section « Investisseurs » du site Neufcour.com.