



Rapport Annuel

2021

Compagnie Financière de Neufcour SA

Rapport annuel

Présenté à l'assemblée générale du 20 juin 2022

Sommaire

Chiffres clés	3
Qui sommes-nous ?	4
Identification de l'Entreprise	5
Lettre aux actionnaires	6
Conseil d'administration	7
Déclaration des personnes responsables	8
Contrôle légal	8
Stratégie et politique de Neufcour	9
Informations boursières	10
Rapport de gestion sur les comptes statutaires	
1. Commentaires sur les activités	12
2. Gestion des risques	14
3. Evénements postérieurs à la clôture et perspectives	15
4. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société	15
5. Recherches et développement	16
6. Commentaires des comptes	16
7. Prévention des conflits d'intérêts	17
8. Proposition d'approbation des comptes annuels	17
Comptes annuels au 31/12/2021	
1. Bilan et compte de résultats	18
2. Rapport du Commissaire	25

Chiffres clés

(en milliers d'EUR)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur historique	6.244	6.180	6.173
Valeur nette	1.904	1.981	2.111
RESULTAT			
Ventes et prestations	3.953	5.809	3.585
Résultat d'exploitation	522	1.310	1.032
Résultat de l'exercice	489	1.215	1.013
SITUATION FINANCIERE			
Capitaux propres	7.702	7.212	5.997
Stock	1.673	2.202	3.344
Trésorerie	1.467	348	407
L'ACTION NEUF COUR			
Nombre d'actions émises	366.060	366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	363.250	363.250	363.250
Valeur nette d'inventaire de la part	21,04	19,70	16,38

Qui sommes-nous ?

La Compagnie Financière de Neufcour SA a été constituée suite à la scission en date du 29 décembre 1995 de la SA des Charbonnages de Wérister créée en 1874, l'autre branche de cette dernière devenant la Compagnie Financière de Wérister SA. Elle a été constituée pour une durée illimitée sous la forme d'une société anonyme de droit belge.

La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, directement ou par l'entremise de tiers, pour son propre compte ou pour le compte de tiers :

1) L'acquisition, la vente, la promotion, la location, l'échange, l'exploitation, la gestion, la mise en valeur, le lotissement, la transformation, la construction, le leasing immobilier de tous immeubles ou parties divisées ou indivises d'immeubles ainsi que toutes opérations généralement quelconques relatives audits immeubles ; l'accomplissement de tous travaux de réparation, d'entretien, de conservation, de restauration, de parachèvement, d'aménagement ou de décoration desdits immeubles ainsi que toutes activités de courtage ou d'agent immobilier.

2) L'achat, la vente, la location, le leasing, la gestion, l'exploitation, la cession de tout fonds de commerce et de toute exploitation agricole.

3) L'acquisition par voie d'achat ou autrement, de toutes créances, toutes parts d'associés, toutes participations dans toutes entreprises industrielles, commerciales ou financières, l'accomplissement de tous actes de gestion de son portefeuille d'actions ou de capitaux, la commandite de toutes entreprises, la constitution par voie d'apport ou autrement de toute société ou syndicat et plus généralement tous investissements et toutes opérations financières à l'exception des activités réservées par la loi aux banques et autres institutions de crédit ainsi qu'aux sociétés de gestion de fortune ou de conseil en placements.

4) Toutes prestations de services, assistance, conseils en matière fiscale, comptable ou administrative, la vente de services en qualité de conseiller en marketing et l'étude de marché dans tous les domaines.

5) L'achat, la vente, la représentation, l'importation, l'exportation, le courtage de tous produits manufacturés ou non, marchandises et matières premières.

6) La conception, l'étude, la commercialisation et l'exploitation de tous systèmes de gestion de données tant pour son compte propre que pour compte de tiers, le commerce de tout service, matériel et fourniture destinés à des systèmes de gestion de données ou encore tout produit fourni par de tels systèmes, la fourniture à tout tiers de toute assistance de moyens généralement quelconques, fût-elle même financière.

7) L'exploitation et la gestion de maisons de repos et de soins, de convalescence et de retraite pour personnes âgées.

8) L'exploitation, la cession ou la liquidation de ses concessions charbonnières.

Elle peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet.

La société peut s'intéresser par toutes voies dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet identique, similaire ou connexe, ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières ou à faciliter l'écoulement de ses produits.

IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Dénomination	COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUFCOUR SA
Adresse	Rue Churchill, 26 – 4624 Romsée - Belgique Tél : +32 (0) 4 358 69 44 Web : www.neufcour.com e-mail : info@neufcour.com
Constitution et forme juridique	La Compagnie Financière de Neufcour provient de la scission en date du 29 décembre 1995 de la SA des Charbonnages de Wérister créée en 1874 et a pris la forme d'une société anonyme de droit belge.
Statuts coordonnés – date de modification	10/07/2020
Durée	Elle a été constituée pour une durée illimitée.
Registre des Personnes Morales	La société est inscrite au Registre des personnes Morales (R.P.M.) de Liège sous le n° 0457 006 788. Son numéro de TVA est le BE 0457 006 788.
Exercice social	L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.
Commissaire	SRL BDO Réviseurs d'Entreprises, représentée par Christophe Colson
Nombre d'actions	366.060
Expert-comptable	FINAUDIT SRL, représentée par Thierry Hocepied
Expert immobilier (expertise d'août 2018)	CHATELAIN XPERT SRL
Secteur	Immobilier
Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés	Les statuts de la société peuvent être consultés au registre des personnes morales tenu au Greffe du Tribunal de l'entreprise de Liège, division Liège ainsi que sur le site www.neufcour.com . Les comptes statutaires de la Compagnie Financière de Neufcour sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge ainsi que sur le site www.neufcour.com . Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont disponibles sur le site www.neufcour.com .

Lettre aux actionnaires

Mesdames, Messieurs,
Chers actionnaires,

Nous avons l'honneur de vous présenter, dans les pages qui suivent, le rapport annuel 2021 de la société Compagnie Financière de Neufcour, ainsi que les résultats de ses filiales.

Au niveau du Conseil d'administration, en raison de la fin des mandats de Vinciane Laplanche et de la SRL Mascot représentée par Thierry Houben, le conseil, composé de 3 membres a décidé de gérer en ligne directe et de manière collégiale la société. Toutes les tâches et responsabilités dévolues précédemment à l'administrateur délégué ont été reprises par l'ensemble des membres du conseil d'administration exécutif qui se réunit au minimum une fois par mois.

L'année 2021 aura vu un remaniement au niveau du personnel suite à la prise de pension de notre secrétaire de direction que nous remercions vivement pour le travail effectué pendant de nombreuses années. Une secrétaire à mi-temps et une ingénieur architecte à temps plein, ont été engagées pour le suivi tant administratif que technique.

En 2021, la société présente des comptes consolidés sous le référentiel Be Gaap.

En termes statutaires, la société Neufcour présente pour l'année 2021 des résultats (nets d'impôts), à 274 K€, contre 998 K€ un an plus tôt. Cela est principalement dû à la diminution attendue du volume des ventes de terrain et à des charges pour dépollution plus importantes qu'attendu sur le site de Romsée.

Les projets en cours donnent lieu aux commentaires suivants :

1. Paire de Wérister : le suivi de la dépollution, de la réalisation des voiries et de l'installation des impétrants constitua une grosse charge cette année pour la société. Les actes de vente furent tous passés en 2020 et 2021 à l'exception d'un acheteur important ;
2. le projet du Homvent à Beyne-Heusay attend la délivrance par la commune du permis d'urbanisme ;
3. à Berloz-Rosoux, toutes les maisons furent vendues et ce projet est totalement terminé ;
4. Terril des Xhawirs : un projet de construction de logements selon une urbanisation diffuse paysagère en symbiose avec la forêt du terril est également à l'étude (projet « la forêt habitée ») ;
5. Quant au projet de Haïsses-Piedroux, le dossier est actuellement dans l'attente de la finalisation de l'étude du bureau Atelier Caneva-s qui doit conseiller le conseil d'administration de Liège Métropole sur l'avenir du site. Neufcour suit avec attention la fin de cette étude.

Autre point marquant de l'année :

Les négociations du renouvellement avec un locataire important sur le site se prolongent. La société Neufcour exige un niveau de loyer conforme à l'espace utilisé et le locataire a fait appel à la justice. De même, certains loyers impayés de la période COVID attendent une décision judiciaire.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de ce rapport annuel.

Le conseil d'administration : Nathalie Galand, Rhode Invest SA, représentée par Michel Saunier et Didier Gevers

Conseil d'administration

La Compagnie Financière de Neufcour SA est représentée par son Conseil d'administration, qui est composé comme suit :

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Critère d'indépendance	Période de fonction pendant l'exercice	Expiration du mandat
Mme Nathalie Galand	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	AG 2023
M. Didier Gevers	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	AG 2022
Rhode Invest SA, représentée par Michel Saunier	Administrateur exécutif	Non Indépendant	Tout l'exercice	AG 2025

DECLARATIONS DES PERSONNES RESPONSABLES

Au 31/12/2021, le Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcour SA est composé des membres suivants :

- Mme Nathalie Galand, ;
- M. Didier Gevers;
- Rhode Invest SA, représentée par M. Michel Saunier.

atteste que, à sa connaissance :

- a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Compagnie Financière de Neufcour et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- b) le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Compagnie Financière de Neufcour et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

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

Enfin, à la connaissance de la Compagnie Financière de Neufcour SA, aucune situation de conflit d'intérêt ne s'est produite au cours de l'exercice clôturé le 31 décembre 2021.

Contrôle des comptes

La SRL BDO Réviseurs d'Entreprises dont les bureaux sont établis à 1930 Zaventem, Da Vincilaan 9/E.6, représentée par Monsieur Christophe Colson (IRE n° A02033) commissaire a été nommée, lors de l'assemblée générale ordinaire du 15/06/2020, pour une période de trois années venant à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire de 2023.

Stratégie et politique

Valoriser les terrains faisant partie du patrimoine :

- en les aménageant, les viabilisant ;
- en y construisant éventuellement des immeubles.

Acheter un site pour le valoriser.

Louer les halls industriels et les appartements situés sur les sites de Romsée, Chênée. Construire ou rénover des halls en vue de conserver et maximiser les revenus locatifs.

Rentabiliser au mieux les terrains en attente d'affectation.

Être un spécialiste reconnu en aménagement des sites, le cas échéant en prestant ses services pour compte de tiers.

Limiter l'endettement en fonction des projets spécifiques.

Limiter les frais de gestion au regard de la taille de la société.

Les événements sanitaires et économiques actuels ne remettent pas fondamentalement en cause cette stratégie.

Neufcour est propriétaire de son patrimoine, son endettement est lié aux projets en cours.

Informations boursières

Le changement de marché (du marché réglementé Euronext Brussels à Euronext Access) consacré en septembre 2020 n'a pas affecté ni le cours de l'action ni le volume moyen échangé, comme en témoignent les chiffres ci-après.

Au 31 décembre 2020, la valeur nette d'inventaire (*) était égale à 19,70 € par titre, contre un cours de bourse de 13,20 €.

Au 31 décembre 2021, la valeur nette d'inventaire (*) était égale à 21,04 € par titre, contre un cours de bourse de 13,80 €.

- la place de cotation est Euronext Access ;
- le code ISIN est BE0003680916 ; le ticker est MLNEU
- le cours de clôture au 31/12/2021 était de 13,80 €
- le cours le plus bas de l'année 2021 était de 11 € le 01/03/2021 ;
- le cours le plus haut de l'année 2021 était de 15,80 € le 07/06/2021;
- l'échange moyen par jour de cotation du titre était de 467 titres en 2021 ;
- l'échange total sur l'année 2021 a été de 14 490 titres (3,96 % du nombre total des actions).



(*) La valeur nette d'inventaire est obtenue en divisant le total des capitaux propres du groupe par le nombre d'actions en circulation, sous déduction des actions propres détenues à la date de clôture.

Rapport de gestion sur les comptes statutaires

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 40 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 (3^e étage) et un appartement aménagé et loué (2^e étage).
Ce bâtiment ancien nécessite annuellement des frais de remise en état, d'entretien. Nous avons procédé à la mise en conformité électrique de ce bâtiment.
- Les halls industriels, situés sur le site des charbonnages de Wérister et ayant été utilisés par celui-ci, sont anciens et nécessitent toujours des travaux d'entretien, de la maintenance et même d'importantes réparations et/ou restaurations. Nous avons également procédé à la mise en conformité du système électrique de certains d'entre eux.
- 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 ;
 - une ferronnerie ;
 - une entreprise de commercialisation de véhicules ;
 - une entreprise de placement de châssis de fenêtres ;
 - une société d'aménagement et décoration intérieure ;
 - une entreprise de menuiserie ;
 - un club de répétitions pour musiciens ;
 - un club de danse.
- Depuis la démolition partielle des bâtiments du Charbonnage de Wérister il y a plus de quarante ans, le site a 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, ...). L'essentiel des travaux d'assainissement sont terminés et le confinement des terres polluées est mis en place. Les travaux d'aménagement sont terminés à 80%, mais ont été sensiblement ralentis en raison de la crise sanitaire et des inondations importantes dans la vallée.

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

Ce projet à développer, sur une superficie de 35 hectares et pour lequel un montant de 1.401 KEUR (immobilisation : 410K et stock : 991) est repris à l'actif du bilan, n'a pas évolué dans le courant de l'année 2021.

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.

Au cours du second semestre de l'année 2021, la société Caneva-s mandatée par Liège Métropole nous a convié en vue de porter à notre connaissance l'objet de leur étude qui est essentiellement d'ordre environnemental et nullement urbanistique.

Il a été décidé d'attendre la finalisation de cette étude avant de déposer à nouveau un permis d'urbanisme, l'ensemble de notre projet étant classé en zone d'habitat.

3. LE SITE DE BERLOZ-ROSOUX

Les 9 maisons sont vendues. Ce projet est considéré comme terminé.

4. LE SITE DU HOMVENT A BEYNE-HEUSAY

Avec l'accord de la Région Wallonne, Neufcour a débuté l'assainissement en mars 2020 pour compte de sa filiale, la SA Bouille.

Un dossier de permis d'urbanisme fut officiellement déposé par nos conseillers en 2021 et la société espère recevoir le document de la commune en 2022.

2. Gestion des risques

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.

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. Le niveau actuel

des taux d'intérêts induit un risque de création d'une bulle immobilière.

Pour contribuer à renforcer la pérennité de la société, celle-ci privilégie, plutôt que le seul dégageant 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'elle égarde 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 termes 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.

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, la réflexion se porte aujourd'hui sur la relocalisation des bureaux de la société dans un espace plus réduit, avec de réelles économies de chauffage escomptées à la clé. La décision finale n'est pas encore prise.

Quant à l'actuel bâtiment du siège social, celui-ci fait l'objet d'une réflexion au sein du Conseil d'administration sur son affectation future.

Chacun des locataires – comme la société JM Karting – aura reçu durant l'exercice sous revue la visite de membres de la société pour faire l'état des lieux du patrimoine immobilier.

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.

4. 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.

5. Respect de la législation environnementale

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

Tout le patrimoine immobilier de Neufcour (à l'exception des biens de la filiale Wérimmo-Luxembourg) se situe en province de Liège (Chênée, Herve, Fléron, Berloz), dans une région au passé industriel, où les normes de lutte contre la pollution n'étaient pas ce qu'elles sont devenues aujourd'hui. Si l'exploitation minière n'était pas comme telle polluante, l'activité a 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.

6. 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 adéquats.

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

3. Événements postérieurs à la clôture et perspectives

- Depuis le début de l'année 2022, notre dernier acheteur important sur le site de Romsée a postposé à plusieurs reprises son achat. Une réunion en présence de nos avocats respectifs a eu lieu et semble avoir été constructive. Nous restons positifs quant à la concrétisation de la vente au cours de cette année 2022.
- Un litige nous oppose vis-vis d'un locataire important à l'occasion du renouvellement du bail et du prix que Neufcour estime être en droit de demander. Une expertise judiciaire a été ordonnée et un rapport a été fait. Le dossier sera plaidé en novembre 2022.
- Un jugement fut rendu dans le dossier nous opposant à la maison de repos « Air du temps », qui nous reprochait des dégâts d'inondation. Le tribunal de première instance déboute intégralement les demanderesses et les condamne aux dépens. Cette décision ravit évidemment Neufcour.

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

La crise sanitaire et la crise économique qui affectent le monde actuellement ont affaibli les sociétés clientes, les fournisseurs et créé un climat de ralentissement plus ou moins important des affaires. L'acquisition de terrains ne semble pas être touchée par la crise actuelle. L'immobilier reste porteur en termes d'investissement.

Le financement spécifique des projets permettra à Neufcour de traverser cette période et faire en sorte que l'année 2022 soit relativement sereine.

En ce qui concerne les perspectives, on notera la très probable officialisation du permis d'urbanisme du projet Homvent et la passation des derniers actes de ventes des parcelles du site de Romsée.

5. Recherche et développement

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

6. Commentaires des comptes

6.1 BILAN

Le total du bilan passe de 12.820 K€ à 11.062 K€, soit une diminution de 13,7% d'une année à l'autre.

ACTIF

Au 31/12/2021, les immobilisations corporelles reviennent de 1.982 K€ à 1.904 K€, soit une diminution de 4 % en raison principalement des amortissements pratiqués sur les constructions et les aménagements du site de Wérister. Le poste « Mobilier et matériel roulant » augmente quant à lui – de 1,2 K€ à 28 K€ –, du fait de l'achat d'un véhicule.

Les immobilisations financières restent constantes à 2.030 K€ au 31/12/2021. Les actifs circulants sont en baisse et passent de 8.808 K€ à 7.451 K€, soit une diminution de 15 %. Les stocks et commandes en cours d'exécution reviennent de 2.202 K€ à 1.673 K€, tandis que le poste créances passe dans le même temps de 6.255 K€ à 3.954 K€.

Quant aux valeurs disponibles, elles augmentent passant de 348 K€ à 1.467 K€.

PASSIF

Les capitaux propres augmentent sensiblement, passant de 7.212 K€ à 7.702 K€ au 31/12/2021, soit un accroissement de 7 %. Cet accroissement est la conséquence directe des bons résultats de l'exercice 2021 qui voient la réalisation d'un bénéfice reporté de 1.052 K€

Les provisions pour risques et charges comprennent deux postes différents.

- La provision pour obligations environnementales, constituée initialement en 2009 pour la dépollution du site de Wérister à Romsée, reste inchangée à 518 K€. La priorité de cette année a été mise sur la réalisation des infrastructures, c'est pourquoi aucune dépollution n'a été effectuée durant l'exercice. Néanmoins, il reste des travaux encore à réaliser, notamment dans la zone du merlon et des halls de stockage, ainsi que dans la zone de l'écoquartier. Les montants sont difficilement chiffrables et incertains tant ils dépendent de la situation particulière et aléatoire des sols. Notre expérience de la dépollution durant cette dernière décennie nous incite à la plus extrême prudence et nous recommandons de conserver cette provision à son pristin état.
- Les travaux d'infrastructure du site de Wérister n'ont pas pu se dérouler de manière satisfaisante au cours de l'exercice 2021, en cause des effets de la crise sanitaire et des terribles inondations qui ont frappés la région liégeoise. A cela s'ajoute les pénuries et les augmentations de prix importantes des matériaux destinés notamment à la construction.

Cette situation quelque peu exceptionnelle a amené le conseil d'administration à revoir à la hausse le budget des coûts de l'investissement pour les 124 parcelles faisant l'objet des compromis de vente enregistrés.

L'ensemble des dettes de la société recule à 1.537 K€, contre 3.069 K€ un an plus tôt (-50 %). Une dette à plus d'un an de 50 K€ reste due à la Région Wallonne sans échéance. Les dettes à un an au plus, octroyées comprennent un straight loan de 600 K€, contre un straight loan de 1.000 K€ et un solde d'avance de trésorerie à 187 K€ à fin 2020. Les dettes commerciales pour leur part s'établissent à 559 K€, en diminution logique de 57 % d'une année à l'autre, et ce en rapport avec les travaux de terrassement et de lotissement sur le site de Wérister.

Les dettes fiscales et sociales - TVA à payer - passent de 408 K€ à 192 K€ et sont relatives aux impôts à honorer en fonction de la marche des affaires. Les autres dettes augmentent à 137 K€, en provenance de 130 K€ l'année précédente.

COMPTE DE RESULTATS

Le total des ventes et prestations baisse, de 5.809 K€ à 3.953 K€. Le chiffre d'affaires pour la vente des terrains varie d'un exercice à l'autre, passant de 6.249 K€ à 3.576 K€. Il comprend les parcelles du site de Wérister à Romsée ayant fait l'objet de compromis de vente. Les actes notariés ont été quelque peu décalés en raison des incidences de la crise sanitaire, mais un certain nombre d'actes ont pu être passés, tout à fait légalement, grâce au système de visio-conférence désormais utilisé entre notaires de la fédération des notaires de Belgique.

Les autres produits d'exploitation comprennent essentiellement le produit des locations, en baisse de 357 K€ à 351 K€ au cours de l'année 2021, en raison des difficultés de trésorerie de certains locataires qui n'ont pu honorer leurs engagements locatifs. En 2021, certains de ces dossiers ont été présentés devant la justice pour permettre à Neufcour de faire valoir nos droits.

Pour sa part, le coût des ventes et prestations a diminué, passant de 4.499 K€ à 3.431 K€. Les approvisionnements et marchandises achetés pour les travaux d'aménagements et de constructions sur les sites augmentent de 2.965 K€ à 3.572 K€. Il s'agit principalement d'achats effectués pour le site de Wérister.

Ce poste est constitué comme suit :

- au sens strict, le poste Achats voit son chiffre nettement augmenté, de 2.621 K€ à 3.043 K€, reflétant les coûts des travaux à Wérister et des études réalisées dans le cadre du Homvent, préalables au dépôt du permis d'urbanisation
- le poste des variations de stocks augmente à 529 K€, contre un montant de 344 K€ l'année précédente.
- des services et biens divers qui reviennent de 655 K€ à 245 K€.
- les rémunérations augmentent de 83 K€ à 101 K€, des suites du départ de l'assistante administrative et de l'engagement de personnel pour le remplacement de son poste.
- les amortissements, restent pratiquement constants, à 144 K€, contre 138 K€ au 31/12/2020.
- une nouvelle provision pour risques et charges a été constituée d'un montant 1.305 K€ contre la reprise de l'année dernière de 2.020 K€. Elle correspond au budget prévu de coût d'aménagement du site de Wérister.
- les autres charges d'exploitation sont de 67 K€, contre 100 K€ un an plus tôt. Il s'agit de précomptes immobiliers et de TVA non déductibles.

Le bénéfice d'exploitation au 31/12/2021 est de 522 K€, contre 1.310 K€ calculé au 31/12/2020.

Les produits financiers nets reviennent à 5 K€ contre 2 K€ en 2020 et les charges financières diminuent à 38 K€ contre 97 K€ en 2020. L'endettement diminuant explique principalement la baisse des charges.

Le bénéfice de l'exercice 2021 s'élève à 489 K€ contre 1.215 K€ en 2020. Après transfert partiel du résultat aux réserves immunisées, le bénéfice de l'exercice s'établit à 274 K€ (998,6 K€ en 2020).

6.2. UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS

La société n'utilise aucun instrument financier.

7. Prévention des conflits d'intérêts

Aucune opération ou décision visée par l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations n'a eu lieu au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2021.

8. Proposition d'approbation des comptes annuels

Le Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcour propose à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2021.

Le rapport de gestion a été établi par le Conseil d'administration le 21 mai 2022.

Au nom du Conseil d'administration,

Comptes annuels au 31/12/2021

1. Bilan et compte de résultats

En application de l'article 3:17 du Code des Sociétés et Associations, les comptes figurant ci-après sont une version abrégée des comptes annuels de la SA Compagnie Financière de Neufcour établis selon les normes comptables belges. Leur version intégrale, comprenant le bilan social, sera déposée à la Banque Nationale de Belgique et est également disponible au siège de la société

N°	0457.006.788	C-Cap 3.1
----	--------------	-----------

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
Frais d'établissement	6.1	20	.....	.....
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	3.962.180,48	4.012.613,94
Immobilisations incorporelles	6.2	21	.....	.....
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	1.931.964,82	1.982.398,28
Terrains et constructions		22	1.903.952,01	1.981.197,17
Installations, machines et outillage		23	.....	.....
Mobilier et matériel roulant		24	28.012,81	1.201,11
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	2.030.215,66
Entreprises liées	6.15	280/1	1.922.001,52	1.922.001,52
Participations		280	1.922.001,52	1.922.001,52
Créances		281	.....	.....
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	7.100.208,81	8.807.883,75
Créances à plus d'un an		29	.....	.....
Créances commerciales		290	.....	.....
Autres créances		291	.....	.....
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	1.673.243,93	2.201.974,87
Stocks		30/36	1.673.243,93	2.201.974,87
Approvisionnements		30/31	.....	.....
En-cours de fabrication		32	.....	.....
Produits finis		33	.....	.....
Marchandises		34	.....	.....
Immeubles destinés à la vente		35	1.673.243,93	2.201.974,87
Acomptes versés		36	.....	.....
Commandes en cours d'exécution		37	.....	.....
Créances à un an au plus		40/41	3.953.579,79	6.255.114,53
Créances commerciales		40	3.447.657,94	5.472.891,98
Autres créances		41	505.921,85	782.222,55
Placements de trésorerie	6,5.1/6.6	50/53	.....	.....
Actions propres		50	.....	.....
Autres placements		51/53	.....	.....
Valeurs disponibles		54/58	1.466.595,12	348.028,59
Comptes de régularisation	6.6	490/1	6.789,97	2.765,76
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	11.062.389,29	12.820.497,69

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	7.701.524,99	7.212.190,45
Apport	6.7.1	10/11	4.643.590,19	4.643.590,19
Capital		10	4.510.000,00	4.510.000,00
Capital souscrit		100	4.510.000,00	4.510.000,00
Capital non appelé ⁴		101	.....	.....
En dehors du capital		11	133.590,19	133.590,19
Primes d'émission		1100/10	133.590,19	133.590,19
Autres		1100/19	.....	.....
Plus-values de réévaluation		12	812.494,32	812.494,32
Réserves		13	1.193.113,09	977.771,47
Réserves indisponibles		130/1	540.903,67	540.903,67
Réserve légale		130	540.903,67	540.903,67
Réserves statutairement indisponibles		1311	.....	.....
Acquisition d'actions propres		1312	.....	.....
Soutien financier		1313	.....	.....
Autres		1319	.....	.....
Réserves immunisées		132	652.209,42	436.867,80
Réserves disponibles		133	.....	.....
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	1.052.327,39	778.334,47
Subsides en capital		15	.....	.....
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net ⁵		19	.....	.....
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	1.823.906,21	2.539.281,54
Provisions pour risques et charges		160/5	1.823.906,21	2.539.281,54
Pensions et obligations similaires		160	.....	.....
Charges fiscales		161	.....	.....
Grosses réparations et gros entretien		162	.....	.....
Obligations environnementales		163	518.817,41	518.817,41
Autres risques et charges	6.8	164/5	1.305.088,80	2.020.464,13
Impôts différés		168	.....	.....

⁴ Montant venant en déduction du capital souscrit

⁵ Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	1.536.958,09	3.069.025,70
Dettes à plus d'un an	6.9	17	49.578,70	49.578,70
Dettes financières		170/4	.....	.....
Emprunts subordonnés		170	.....	.....
Emprunts obligataires non subordonnés		171	.....	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	.....	.....
Etablissements de crédit		173	.....	.....
Autres emprunts		174	.....	.....
Dettes commerciales		175	.....	.....
Fournisseurs		1750	.....	.....
Effets à payer		1751	.....	.....
Acomptes sur commandes		176	.....	.....
Autres dettes		178/9	49.578,70	49.578,70
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	1.487.379,39	3.019.447,00
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	.....	.....
Dettes financières		43	600.000,00	1.187.440,00
Etablissements de crédit		430/8	600.000,00	1.187.440,00
Autres emprunts		439	.....	.....
Dettes commerciales		44	558.521,93	1.293.798,36
Fournisseurs		440/4	558.521,93	1.293.798,36
Effets à payer		441	.....	.....
Acomptes sur commandes		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	191.785,17	408.206,35
Impôts		450/3	182.971,76	401.707,03
Rémunérations et charges sociales		454/9	8.813,41	6.499,32
Autres dettes		47/48	137.072,29	130.002,29
Comptes de régularisation	6.9	492/3	.....	.....
TOTAL DU PASSIF		10/49	11.062.389,29	12.820.497,69

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	3.953.097,07	5.809.103,29
Chiffre d'affaires	6.10	70	3.576.489,54	6.249.376,80
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)(+)/(-)		71	.....	-797.500,00
Production immobilisée		72	.....	.....
Autres produits d'exploitation	6.10	74	376.607,53	357.226,49
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	.....	.....
Coût des ventes et des prestations		60/66A	3.431.189,44	4.499.068,41
Approvisionnements et marchandises		60	3.571.920,45	2.965.367,21
Achats		600/8	3.043.189,51	2.621.247,49
Stocks: réduction (augmentation)(+)/(-)		609	528.730,94	344.119,72
Services et biens divers		61	244.617,16	654.882,32
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	6.10	62	101.208,86	83.183,19
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	143.753,77	137.963,89
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)	6.10	631/4	18.384,20	29.839,07
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)	6.10	635/8	-715.375,33	764.037,74
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	66.680,33	100.093,99
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649	.....	.....
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	.....	-236.299,00
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	521.907,63	1.310.034,88

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	5.023,44	2.192,35
Produits financiers récurrents		75	5.023,44	2.192,35
Produits des immobilisations financières		750	.....	.....
Produits des actifs circulants		751	5.020,81	2.187,50
Autres produits financiers	6.11	752/9	2,63	4,85
Produits financiers non récurrents	6.12	76B	.....	.....
Charges financières		65/66B	37.520,40	96.842,92
Charges financières récurrentes	6.11	65	37.520,40	96.842,92
Charges des dettes		650	34.961,12	94.287,08
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)		651	.....	.....
Autres charges financières		652/9	2.559,28	2.555,84
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts(+)/(-)		9903	489.410,67	1.215.384,31
Prélèvement sur les impôts différés		780	.....	.....
Transfert aux impôts différés		680	.....	.....
Impôts sur le résultat(+)/(-)	6.13	67/77	76,13	139,39
Impôts		670/3	76,13	139,39
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice(+)/(-)		9904	489.334,54	1.215.244,92
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	.....	.....
Transfert aux réserves immunisées		689	215.341,62	216.624,26
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)		9905	273.992,92	998.620,66

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	1.052.327,39	778.334,47
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	273.992,92	998.620,66
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	778.334,47	-220.286,19
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2	.....	.....
sur l'apport	791	.....	.....
sur les réserves	792	.....	.....
Affectation aux capitaux propres	691/2	.....	.....
à l'apport	691	.....	.....
à la réserve légale	6920	.....	.....
aux autres réserves	6921	.....	.....
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)	1.052.327,39	778.334,47
Intervention des associés dans la perte	794	.....	.....
Bénéfice à distribuer	694/7	.....	.....
Rémunération de l'apport	694	.....	.....
Administrateurs ou gérants	695	.....	.....
Travailleurs	696	.....	.....
Autres allocataires	697	.....	.....

2. Rapport du Commissaire



Tél. : +32 (0)87 69 30 00
Fax : +32 (0)87 67 93 58
www.bdo.be

Rue Waucomont 51
B-4651 Battice

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SA COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la SA COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR (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 15 juin 2020, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société durant 2 exercices consécutifs.

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31 décembre 2021, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 11.062.389 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 489.335 EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2021, 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.

Observation - chiffres correspondants

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur l'annexe C-Cap 6.20 des comptes annuels qui décrit l'impact sur le résultat de l'exercice en cours et les comptes annuels de l'exercice précédent de la correction d'une erreur corrigée au cours de l'exercice sous contrôle et relative à l'exercice précédent.

Observation - Evaluation de la provision pour obligations environnementales

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur l'annexe C-Cap 6.20 des comptes annuels qui décrit le caractère incertain de l'évaluation faite par l'organe de gestion de la provision pour obligations environnementales d'un montant de 519(000) EUR.

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 états financiers de la période clôturée le 31 décembre 2021. Ces points ont été traités dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, pour les besoins de la formation de notre opinion ; nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Coûts de construction portés à l'actif sous la rubrique « IMMEUBLES DESTINES A LA VENTE »

Description du point d'audit

Les coûts liés au développement des projets immobiliers encours de réalisation sont portés à l'actif sous la rubrique « Immeubles destinés à la vente » pour un

montant de 1.673 (000) EUR au 31 décembre 2021. Ces projets en cours ont fait l'objet d'une expertise en 2018 qui a démontré l'absence de réduction de valeur latente. Les « Immeubles destinés à la vente » font l'objet de tests de dépréciation à chaque fois qu'il existe des indices de perte de valeur à terminaison.

Les projets immobiliers pour lesquels il existe des problématiques particulières sont décrits plus amplement en annexe C-Cap 6.20 des comptes annuels afin de donner une information aux lecteurs des comptes annuels sur la nature de la problématique et sur les montants concernés.

Procédures d'audit mises en œuvre

Nos diligences d'audit se décrivent comme suit :

- Nous avons validé la détention des terrains par la Société, pour lesquels les frais sont portés à l'actif ;
- Nous avons contrôlé la consistance de ces charges activées à titre d'« Immeubles destinés à la vente », à savoir le montant, la nature, ainsi que la période comptable à laquelle se rapportent ces frais ;
- Nous avons discuté et validé les hypothèses du management supportant le maintien de ces charges au bilan ;
- Nous avons analysé le paragraphe descriptif des projets problématiques repris dans les comptes annuels en annexe C-Cap 6.20 sur base des pièces justificatives qui ont pu nous être fournies.

Reconnaissance des revenus et estimation des coûts encore à engendrer provenant des engagements contractuels qui y sont liés

Description du point d'audit

La Société a reconnu en « Chiffre d'affaires » la vente de plusieurs terrains et d'infrastructures encore à développer pour un montant de 3.576 (000) EUR. Ces ventes ont été reconnues sur base de différents contrats (compromis de vente ou actes notariés) conclus entre la Société et ses clients. Ces ventes sont assorties d'engagements contractuels de la Société vis-à-vis de son client consistant à réaliser les infrastructures sur les terrains vendus. Ces engagements n'étaient pas encore totalement finalisés à la date clôture des comptes annuels.

La société a estimé les charges relatives à ces engagements encore à réaliser pour un montant total de 1.305 (000) EUR, tel que repris au passif sous la rubrique 164/5 « Autres risques et charges », ainsi qu'aux annexes C-Cap 6.8. et 6.19. des comptes annuels.

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

- Évaluer les termes contractuels et les risques de règlement afin de déterminer à quel moment le revenu lié aux ventes doit être comptabilisé ;
- Déterminer le total des coûts à terminaison, en ce compris les coûts de constructions des infrastructures et les coûts de développement restant pour les ventes déjà comptabilisées.

Procédures d'audit mises en œuvre

Nos diligences d'audit se décrivent comme suit :

- Nous avons analysé la nature des contrats de vente signés entre la Société et ses clients afin de déterminer la période à laquelle la comptabilisation des ventes doit être faite. Notamment,

nous nous sommes assurés du caractère correct de la reconnaissance de l'opération comptable conformément à la loi comptable ;

- Nous avons contrôlé la cohérence des hypothèses retenues par le management pour l'évaluation des coûts restant à encourir permettant de remplir les engagements contractuels de la Société avec les pièces justificatives disponibles.
- Nous avons discuté ces hypothèses avec le management ;
- Nous avons par ailleurs contrôlé que les annexes aux comptes annuels donnaient 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. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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.

AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, 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 révisée 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion 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

À 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, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mandat.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de



révision 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.
- A l'exception du non-respect de l'article 3:19 du Code des sociétés et des associations relatif à la rectification des comptes annuels de l'exercice précédent et des articles 3:10 et 3:12 relatifs à la publicité des comptes annuels de l'exercice précédent, 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.

Battice, le 5 juin 2022

BDO Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par Christophe COLSON