

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE LUNDI 20 JUIN 2022 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 Michel Saunier, Membre du Conseil d'administration.

Michel Saunier invite les personnes suivantes, physiquement présentes au siège, à constituer le bureau de l'assemblée :

- à la fonction de Président de l'Assemblée générale, Monsieur Michel Saunier ;
- à la fonction de Secrétaire de l'Assemblée générale, Madame Nathalie Galand ;
- à la fonction de Scrutateurs, Mesdames Martine et Laurence Dessard.

Le bureau constate que les convocations ont été publiées au Moniteur belge 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.

La liste de présences signée par les actionnaires ou par leurs mandataires mentionne que 12 actionnaires, possédant 152.841 parts sociales sur les 366.060 parts sociales constituant le capital social, sont présents ou représentés, soit 41,75 %.

Avant d'aborder l'ordre du jour, Monsieur le Président rappelle que les actionnaires ont eu la possibilité d'adresser leurs questions par écrit à la société précédemment à l'assemblée générale. Il annonce la présence à cette assemblée de Madame Scholtès, secrétaire de Neufcour.

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

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 2021

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. 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. A 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.

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

2. Rapports du commissaire sur les comptes statutaires et consolidés de l'exercice 2021

Le commissaire atteste sans réserve les comptes statutaires.

3. Approbation des comptes annuels statutaires de la société arrêtés au 31/12/2021, en ce compris l'affectation du résultat

| <i>Voix pour</i> | <i>Voix contre</i> | <i>Absentions</i> |
|------------------|--------------------|-------------------|
| 152.841 | - | - |

4. Décharge aux administrateurs

| <i>Noms</i> | <i>Voix pour</i> | <i>Voix contre</i> | <i>Absentions</i> |
|---|------------------|--------------------|-------------------|
| Nathalie Galand | 152.841 | - | - |
| Didier Gevers | 152.841 | - | - |
| SA Rhode Invest, représentée par Michel Saunier | 152.841 | - | - |

5. Décharge au commissaire

| <i>Voix pour</i> | <i>Voix contre</i> | <i>Absentions</i> |
|------------------|--------------------|-------------------|
| 152.841 | - | - |

6. Mandat d'administrateurs

Le conseil d'administration propose de ratifier le renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Didier Gevers pour une durée de 4 ans ; le mandat venant à échéance à l'assemblée générale de 2026.

| <i>Voix pour</i> | <i>Voix contre</i> | <i>Absentions</i> |
|------------------|--------------------|-------------------|
| 152.841 | - | - |

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 40.

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 20 juin 2022

1. Questions en ce qui concerne le bilan

1.1 Dans l'hypothèse d'une situation où l'entreprise disposerait de réserves suffisantes, quel est le montant maximum la société Neufcour peut rembourser par une réduction de capital ?

R : Dans le cadre d'une réduction de capital, le capital pourrait légalement être réduit au maximum de 4.510.000 à 61.500 (minimum légal SA).

1.2 Quelle est la valeur de la Wérimmo participation ? Quand cette société sera-t-elle liquidée ?

R : La valeur de Werimmo est comptabilisée à zéro. Nous désirons la liquider dès que possible mais nous essayons de résoudre de très vieux contentieux sur le cadastre vertical du bâtiment de Diekirch.

1.3 Le poste "Autres créances" comprend-il principalement la créance sur Bouille ?

R : Oui à hauteur de 487 165€

2. Questions en ce qui concerne le compte de résultats et les développements du groupe

2.1 Pourquoi le dernier acheteur important sur le site de Romsée a postposé son achat ?

R : Nous pensons être mal placé pour répondre à cette question. Chaque fois que nous essayons pour fixer une date, cet acheteur arrive avec d'autres demandes ou exigences. Nous y répondons systématiquement mais les questions techniques prennent parfois du temps. Pour ce dossier, Neufcour se fait aider par un avocat spécialisé dans ce domaine et nous espérons bien trouver une solution prochainement.

2.2 Vous notez que les produits des locations sont 351k Euro. Ce nombre comprend-il également de location de terres agricoles ? Combien sont des locations de terres agricoles ?

R : non, les locations agricoles sont comptabilisées dans Bouille. Nous venons de négocier de nouveaux contrats. Le montant 2021 est de 5400€

2.3 Combien la société Neufcour paie-t-elle chaque année en précompte immobilier et en taxes municipales et régionales ?

R : 44 602€

2.4 Concernant le site de Homvent, y a-t-il eu des remarques particulières de la part des riverains qui ont retardé l'obtention du permis d'urbanisme ?

R : non, aucune, juste de légères modifications demandées par la commune.

3. Questions en ce qui concerne les filiales du groupe et la société mise en équivalence

3.1 Dans le rapport annuel 2020 de la société de Bouille vous notez que la société a fait des achats produits agricole a destiné a vente. Pourriez-vous expliquer plus en détail les activités agricoles de la société de Bouille?

R : c'est une activité historique. Nous plantons des pieds de maïs et nous les vendons sur pied à la fin de la saison. Nous prévoyons l'arrêt de ce système.

3.2 Pourriez-vous quantifier le nombre des hectares de terrains qui sont possédés par la société de Foxhalle?

R : actuellement uniquement 1,55ha du site de Piedroux qui se trouve sur la commune de Chaudfontaine.

3.3 La société des Charbonnages de Gosson-Kessales a un poste "Autres dettes" d'un montant de 860k Euro. Quelle est la nature de cette dette ?

R : Il s'agit de coupons dont le paiement n'a pas encore été réclamé.