



Rapport Annuel

2023

Compagnie Financière de Neufcour sa.

Rapport annuel

Présenté à l'assemblée générale du 17 juin 2024

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	7
Stratégie et politique de Neufcour	8
Informations boursières	8
Rapport de gestion sur les comptes statutaires	
1. Commentaires sur les activités	9
2. Gestion des risques	10
3. Evénements postérieurs à la clôture et perspectives	11
4. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société	11
5. Recherches et développement	11
6. Commentaires des comptes	11
7. Prévention des conflits d'intérêts	12
8. Proposition d'approbation des comptes annuels	12
Comptes annuels au 31/12/2023	
1. Bilan et compte de résultats	13

Chiffres clés

(en milliers d'EUR)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur historique	6.340	6.272	6.244
Valeur nette	1.717	1.789	1.904
RESULTAT			
Ventes et prestations	464	494	3.953
Résultat d'exploitation	-353	-494	522
Résultat de l'exercice	-440	-536	489
SITUATION FINANCIERE			
Capitaux propres	6.734	7.174	7.702
Stock	1.912	1.851	1.673
Trésorerie	106	196	1.467
L'ACTION NEUFCOUR			
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	18,40	19,60	21,04

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 auxdits 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.
Nombre d'actions	366.060
Expert-comptable	FINAUDIT SRL, représentée par Madame Audrey Lebeau
Expert immobilier (expertise d'août 2018)	CHATELAIN XPRT 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 2023 de la société Compagnie Financière de Neufcour, ainsi que les résultats de ses filiales.

Depuis 2022, la société présente des comptes consolidés sous le référentiel Be Gaap.

En termes statutaires, la société Neufcour présente pour l'année 2023 des résultats (nets d'impôts), à -440 K€, contre -536 K€ un an plus tôt. Cela est principalement dû à l'absence des ventes de terrain, à des charges pour assainissement plus importantes qu'attendu sur le site de Romsée et aux coûts de financement.

Les projets en cours donnent lieu aux commentaires suivants :

1. Paire de Wérister : L'obtention de la réception définitive de la voirie continue à nous occuper. Malgré toutes nos tentatives, la société de construction ayant acquis environ 30% des terrains refuse toujours de passer les actes de vente. La justice suit son cours. Il reste encore un promoteur ayant acheté sous régime RDA qui s'est engagé à passer les actes en 2024 (480k€).
2. Nous avons obtenu le permis d'urbanisme du Homvent à Beyne-Heusay en date du 30 mai 2023 et avons signé une convention de vente, sous condition, en toute fin d'année. Ce projet devrait être vendu en 2024.
3. Quant au projet de Haïsses-Piedroux, Neufcour étudie toutes les voies possibles pour obtenir un permis d'urbanisation. Une option de vente fut donnée à un investisseur pour le bâtiment historique du Père Lejeune.
4. La réhabilitation de l'ancien petit bâtiment sur le site a permis d'y installer les bureaux de la société. Le siège historique de la société a été mis en vente.

Autre point marquant de l'année :

Nous n'avons pas obtenu entière satisfaction dans le conflit qui nous opposait à un de nos gros locataires mais le dossier est à présent clos.

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 2028
M. Didier Gevers	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	AG 2026
Rhode Invest SA, représentée par M. Michel Saunier	Administrateur exécutif	Non Indépendant	Tout l'exercice	AG 2025

Déclaration des personnes responsables

Au 31/12/2023, le Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcour SA 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'intérêts ne s'est produite au cours de l'exercice clôturé le 31 décembre 2023

Stratégie et politique

Valoriser les terrains faisant partie du patrimoine :

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

Louer les halls industriels et les appartements situés sur les sites de Romsée, Chénée. 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.

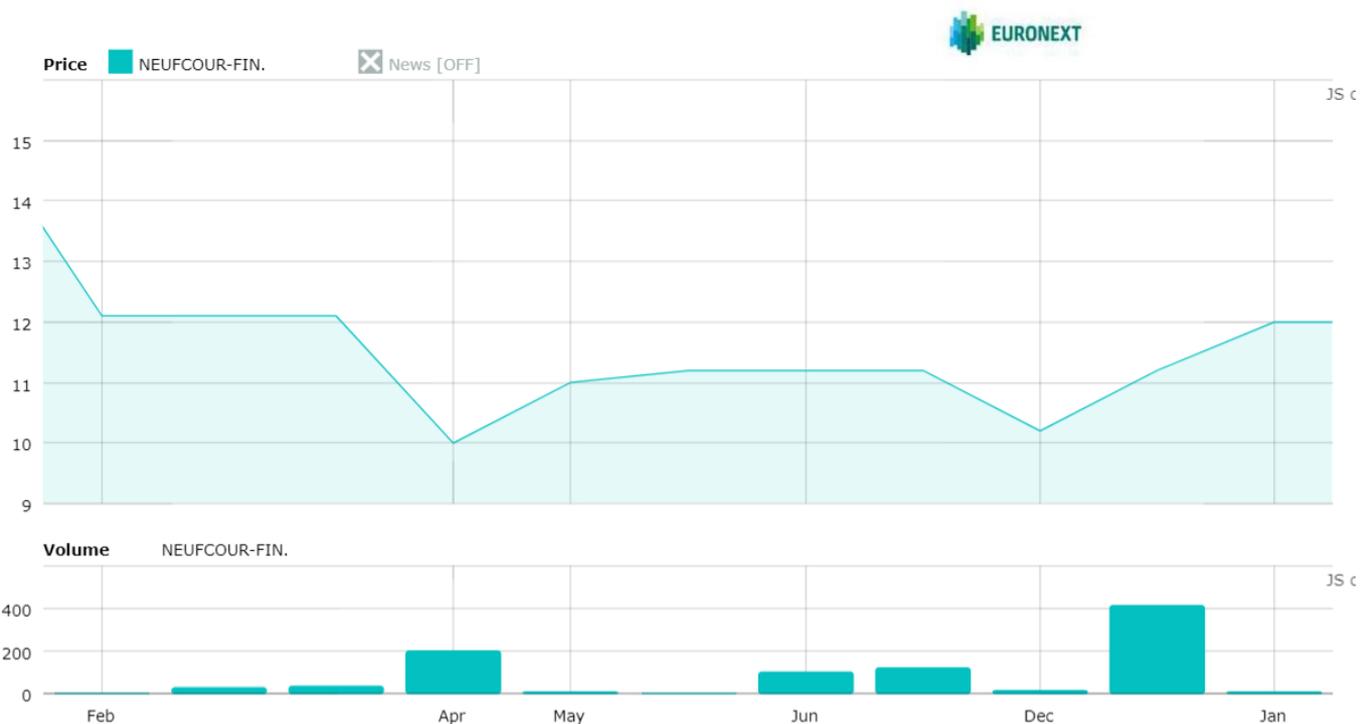
Limiter les frais de gestion au regard de la taille de la société.

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

Informations boursières

Au 31 décembre 2023, la valeur nette d'inventaire (*) était égale à 18,40 € par titre, contre un cours de bourse de 11,20 €.

- la place de cotation est Euronext Access ;
- le code ISIN est BE0003680916 ; le ticker est MLNEU
- le cours de clôture au 31/12/2023 était de 11,20 €
- le cours le plus bas de l'année 2023 était de 10,00 € le 28/04/2023 ;
- le cours le plus haut de l'année 2022 était de 12,10 € les 1, 2 et 20/02/2023 ;
- l'échange moyen par jour de cotation du titre était de 92 titres en 2023 ;
- l'échange total sur l'année 2023 a été de 919 titres (0,25 % 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.

Trois sites font l'objet de projets :

a. LE SITE DE ROMSEE A FLERON

Les principales installations du charbonnage ont été démolies, il y a plus de 40 ans. Restent le bâtiment de notre siège social historique, le bâtiment de nos nouveaux bureaux et quelques bâtiments industriels loués.

- Le bâtiment du siège social actuel s'avérait beaucoup trop grand pour nos besoins en tant que bureaux de la société. Il a été décidé de mettre le bâtiment en vente. Un ancien petit bâtiment sur le site a fait l'objet d'une rénovation et accueille nos bureaux actuels.
- 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 veillons au bon entretien de ceux-ci.
- 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 de taxidermie ;
 - une société de préparation de véhicules de collection et compétition ;
 - une entreprise de charpentes ;
 - une société de restauration d'antiquités ;
 - une entreprise de commercialisation de véhicules ;
 - une entreprise générale de parachèvement ;
 - une entreprise de menuiserie ;
 - un club de répétitions pour musiciens ;
 - une société de peinture ;
 - une entreprise de toiture.
- Il nous reste 30 % des terrains viabilisés grâce au permis d'urbanisation obtenu pour lesquels un compromis de vente fut signé mais n'ont pas encore faits l'objet d'un acte de vente. Nous avons été contraints d'aller en justice, le statu quo persistant malgré de nombreuses tentatives en vue d'aboutir à la passation d'acte ; Le compromis ne disposant pas de conditions suspensives a été comptabilisé lors de la signature et la créance reconnue à l'actif du bilan pour un montant de 3.363KEUR

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

Ce projet est à développer sur une superficie de 35 hectares
Nous mettons tout en œuvre pour viabiliser au mieux ce site.

c. LE SITE DU HOMVENT A BEYNE-HEUSAY

Nous avons obtenu le permis d'urbanisme en date du 30.5.23.
Un compromis de vente sous condition a été signé en fin d'année.
L'acte de vente devrait être signé dans le courant de l'année 2024.

2. Gestion des risques

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.

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 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'elle tienne compte de 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 diminue 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.

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.

5. 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 (à l'exception des biens de la filiale Wérimmo-Luxembourg) se situe en province de Liège (Chénée, Herve, Fléron), 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.

L'estimation se veut prudente et le conseil d'administration, après réflexion, estime pouvoir la maintenir en état.

Les coûts liés aux projets d'urbanisation sont 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 Chénée-Liège, les membres du Conseil sont d'avis que le projet pourra être valorisé.

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

3. Evénements postérieurs à la clôture et perspectives

- Dans le dossier du coupon 4, un jugement en notre faveur fut rendu en appel après la cassation.

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

La crise économique qui affecte le monde actuellement a augmenté les taux de crédit, affaibli les sociétés clientes, les fournisseurs et créé un climat de ralentissement plus ou moins important des affaires.

En ce qui concerne les perspectives, on notera la mise en vente de notre bâtiment siège social, l'achat des terrains restants qui faisaient l'objet d'une RDA sur la paire de Romsée ainsi que la vente du projet Homvent, qui a obtenu un permis d'urbanisme et qui fait actuellement l'objet d'un compromis sous condition suspensive.

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 9.880 K€ à 9.965 K€, soit une augmentation de 0,86 % d'une année à l'autre.

ACTIF

Au 31/12/2023, les immobilisations corporelles reviennent de 1.810 K€ à 1.882 K€, soit une augmentation de 3,98 % en raison principalement des amortissements pratiqués sur les constructions et les aménagements du site de Wérister.

Les immobilisations financières restent stables et passent de 2.020 K€ à 2.014 K€ au 31/12/2023. Les actifs circulants passent de 6.050 K€ à 6.068 K€, soit une augmentation de 0,30 %. Les stocks et commandes en cours d'exécution reviennent de 1.851 K€ à 1.912 K€, tandis que le poste créances passe dans le même temps de 3.999 K€ à 4.045 K€.

Quant aux valeurs disponibles, elles diminuent passant de 196 K€ à 106 K€.

PASSIF

Les capitaux propres diminuent, passant de 7.174 K€ à 6.734 K€ au 31/12/2023, soit une diminution de 6,13 %. Cette diminution est la conséquence directe du résultat de l'exercice 2023.

Les provisions pour risques et charges comprennent :

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, la prudence reste de mise tant que nous n'avons pas obtenu les CCS, notamment dans la zone du merlon et des halls de stockage. 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 plein état.

L'ensemble des dettes de la société augmente à 2.604 K€, contre 2.029 K€ un an plus tôt (28%). 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 2.230 K€, contre un

straight loan de 1.490 K€. Les dettes commerciales pour leur part s'établissent à 169 K€, en diminution logique 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 20 K€ à 18 K€ et sont relatives aux impôts à honorer en fonction de la marche des affaires. Les autres dettes restent stables à 138 K€.

COMPTE DE RESULTATS

Le total des ventes et prestations baisse, de 494 K€ à 464 K€. Le chiffre d'affaires pour la vente des terrains varie d'un exercice à l'autre, passant de 123 K€ à 0 K€ à fin 2023.

Les autres produits d'exploitation comprennent essentiellement le produit des locations, en augmentation de 371 K€ à 434 K€ au cours de l'année 2023.

Pour sa part, le coût des ventes et prestations a diminué, passant de 988 K€ à 818 K€. Les approvisionnements et marchandises achetées pour les travaux d'aménagement et de construction sur les sites diminuent de 1.606 K€ à 278 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 diminuer, de 1.784 K€ à 339 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 -61 K€, contre un montant de -178 K€ l'année précédente.
- des services et biens divers qui reviennent de 209 K€ à 217 K€.
- les rémunérations passent de 101 k€ à 111 K€ en raison de l'inflation.
- les amortissements, restent pratiquement constants, à 146 K€, contre 150 K€ au 31/12/2022.
- une nouvelle provision pour risques et charges a été constituée d'un montant 109 K€ contre la reprise de l'année dernière de 158 K€. Elle correspond au budget prévu de coût d'aménagement du site de Wérister.
- Suite au jugement pour le locataire, la provision pour la créance douteuse a été reprise (48 K€).
- les autres charges d'exploitation sont de 136 K€, contre 69 K€ un an plus tôt. Il s'agit de précomptes immobiliers et de TVA non déductibles ainsi que la moins-value sur la créance du locataire (48 K€).

La perte d'exploitation au 31/12/2023 est de 354 K€, contre une perte de 494 K€ calculé au 31/12/2022.

Les produits financiers nets reviennent à 6,3 K€ contre 6 K€ en 2022 et les charges financières augmentent de 39 K€ à 93 K€ suite à l'utilisation du straight loan.

La perte de l'exercice 2023 s'élève à 440 K€ contre 536 K€ en 2022.

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 2023.

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 2023.

Le rapport de gestion a été établi par le Conseil d'administration le 21 mai 2023.

Au nom du Conseil d'administration,

Comptes annuels au 31/12/2023

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	.....	.....
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	3.896.665,65	3.830.415,06
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	.....	.....
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	1.882.299,99	1.810.449,40
Terrains et constructions		22	1.716.576,70	1.788.717,15
Installations, machines et outillage		23	.....	.....
Mobilier et matériel roulant		24	15.451,69	21.732,25
Location-financement et droits similaires		25	.....	.....
Autres immobilisations corporelles		26	.....	.....
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	150.271,60	.....
Immobilisations financières	6.1.3	28	2.014.365,66	2.019.965,66
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	6.068.415,23	6.049.594,59
Créances à plus d'un an		29	.....	.....
Créances commerciales		290	.....	.....
Autres créances		291	.....	.....
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	1.912.179,82	1.851.219,07
Stocks		30/36	1.912.179,82	1.851.219,07
Commandes en cours d'exécution		37	.....	.....
Créances à un an au plus		40/41	4.045.250,65	3.998.635,24
Créances commerciales		40	3.412.861,75	3.423.216,93
Autres créances		41	632.388,90	575.418,31
Placements de trésorerie		50/53	.....	.....
Valeurs disponibles		54/58	106.315,35	195.748,01
Comptes de régularisation		490/1	4.669,41	3.992,27
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	9.965.080,88	9.880.009,65

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	6.733.617,23	7.173.880,20
Apport		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	1.201.129,51	1.201.129,51
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	660.225,84	660.225,84
Réserves disponibles		133	.....	.....
Bénéfice (Perte) reporté(e)(+)/(-)		14	76.403,21	516.666,18
Subsides en capital		15	.....	.....
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net ⁵		19	.....	.....
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	627.333,28	677.246,36
Provisions pour risques et charges		160/5	627.333,28	677.246,36
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		164/5	108.515,87	158.428,95
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	2.604.130,37	2.028.883,09
Dettes à plus d'un an	6.3	17	49.578,70	49.578,70
Dettes financières		170/4	.....	.....
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	.....	.....
Autres emprunts		174/0	.....	.....
Dettes commerciales		175	.....	.....
Acomptes sur commandes		176	.....	.....
Autres dettes		178/9	49.578,70	49.578,70
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	2.554.551,67	1.979.304,39
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	.....	.....
Dettes financières		43	2.230.052,44	1.489.500,00
Etablissements de crédit		430/8	2.230.052,44	1.489.500,00
Autres emprunts		439	.....	.....
Dettes commerciales		44	168.820,35	332.498,24
Fournisseurs		440/4	168.820,35	332.498,24
Effets à payer		441	.....	.....
Acomptes sur commandes		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	17.639,09	20.083,86
Impôts		450/3	4.141,59	8.121,63
Rémunérations et charges sociales		454/9	13.497,50	11.962,23
Autres dettes		47/48	138.039,79	137.222,29
Comptes de régularisation		492/3	.....	.....
TOTAL DU PASSIF		10/49	9.965.080,88	9.880.009,65

COMPTES DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute(+)/(-)		9900	-30.915,99	-1.321.319,21
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	26.950,16	.....
Chiffre d'affaires*		70	.....	.....
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers*		60/61	.....	.....
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)		62	111.233,50	101.294,17
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	146.296,98	149.623,65
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)		631/4	-48.223,27	.....
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)		635/8	-49.913,08	-1.146.659,85
Autres charges d'exploitation		640/8	136.132,34	68.512,80
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649	.....	.....
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	26.933,40	.....
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	-353.375,86	-494.089,98
Produits financiers	6.4	75/76B	6.286,02	5.646,59
Produits financiers récurrents		75	6.286,02	5.646,59
Dont: subsides en capital et en intérêts		753	.....	.....
Produits financiers non récurrents		76B	.....	.....
Charges financières	6.4	65/66B	93.008,73	39.128,08
Charges financières récurrentes		65	93.008,73	39.128,08
Charges financières non récurrentes		66B	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts(+)/(-)		9903	-440.098,57	-527.571,47
Prélèvement sur les impôts différés		780	.....	.....
Transfert aux impôts différés		680	.....	.....
Impôts sur le résultat(+)/(-)		67/77	164,40	73,32
Bénéfice (Perte) de l'exercice(+)/(-)		9904	-440.262,97	-527.644,79
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	.....	.....
Transfert aux réserves immunisées		689	.....	8.016,42
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)		9905	-440.262,97	-535.661,21

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	76.403,21	516.666,18
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	-440.262,97	-535.661,21
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	516.666,18	1.052.327,39
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2	.....	.....
Affectation aux capitaux propres	691/2	.....	.....
à l'apport	691	.....	.....
à la réserve légale	6920	.....	.....
aux autres réserves	6921	.....	.....
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)	76.403,21	516.666,18
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	.....	.....