

Rapport de gestion sur les comptes statutaires selon les normes belges - **Année 2018**

1. Commentaires sur les activités

L'activité de la Compagnie Financière de Neufcour SA se résume à la valorisation de terrains qui sont sa propriété. Exceptionnellement, après l'achat de terrains, comme Berloz-Rosoux, Neufcour les valorise et y construit des maisons. La location des halls industriels fait aussi partie de son activité.

Les sites appartenant à la Compagnie Financière de Neufcour sont :

1. LE SITE DE ROMSÉE A FLÉRON

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

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

Les halls sont actuellement occupés par :

- une société gérant un karting ;
 - une société de construction métallique et chaudronnerie, spécialisée dans la réalisation et la pose de tuyauteries industrielles ;
 - une société spécialisée dans la fabrication de produits réfractaires ;
 - une société de taxidermie ;
 - une société de préparation de véhicules ;
 - une entreprise de toitures ;
 - un entrepreneur d'aménagement de parcs et jardins ;
 - une entreprise de placement de châssis de fenêtres ;
 - une société d'aménagement et décoration intérieure ;
 - une entreprise grossiste en énergie renouvelable ;
 - un club de répétition pour musiciens ;
 - Un club de danse.
-
- La nouvelle destination de la paire de l'ancien charbonnage de Wérister est à l'étude depuis la démolition, il y a trente ans, des installations charbonnières. C'est depuis 14 ans que sa destination définitive s'est précisée. Le projet d'aménagement de la paire du charbonnage visait la construction d'une vaste zone d'habitat. Les études ont débuté, avec au départ, l'obligation de prévoir un important projet d'assainissement du site. Celui-ci a été approuvé le 10 avril 2012. Le confinement des terres polluées a débuté ainsi que leur remplacement par des terres saines. Le coût très lourd de cet assainissement a pu être circonscrit du fait qu'il s'avérerait possible de les déplacer sur le site de Wérister. Il s'agit donc de confiner les terres polluées et d'encapsuler les parties les plus polluées de celles-ci. La provision constituée en 2008 d'un montant de 2.230 K€ s'élève au 31/12/2018 à 1.589 K€.

En janvier 2019, le Service Public Wallonie DGO4, Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie a délivré le permis d'urbanisation. En clair, dès la fin des opérations d'assainissement (fin du 1^{er} semestre 2019), Neufcour pourra entamer les travaux d'aménagement de la zone sud du site de l'ancien charbonnage de Wérister. Le financement bancaire est en discussions. La garantie porterait sur le terrain qui sera urbanisé.

Le projet d'éco-quartier prévoit qu'après la construction des routes, l'installation des infrastructures pour le gaz, l'eau, l'électricité,... Neufcour vendra les terrains permettant la construction de 10 immeubles collectifs (+/- 200 appartements) et d'environ 114 logements unifamiliaux.

Les discussions relatives au financement bancaire du projet, et aux choix des entrepreneurs ont, au moment de la rédaction de ce rapport, débuté.

2. LE SITE DE XHENDELESSE A HERVE

Des diverses urbanisations réalisées sur le site de l'ancien charbonnage de José à Herve, il ne reste aucun lot à vendre.

Il subsiste cependant un terroir boisé (Xhawirs IV) de 5,4 hectares dont une partie est en zone d'habitat dont l'affectation n'est pas décidée.

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

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

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

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

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

En matière de mobilité, les modes doux seront privilégiés (voies cyclo-pédestres, chemin de liaison, maintien du RAVeL, ...) et l'accessibilité des véhicules particuliers sera maîtrisée. A ce propos, la mobilité reste un sujet d'études particulier. Des solutions sont examinées par les services de la Région Wallonne qui souhaitent l'intervention financière du groupe Neufcour dans certains travaux. La Région Wallonne inclut l'aménagement du centre de Chênée dans son programme 2016-2019. Ces travaux visent à améliorer la mobilité à proximité du site des Haïsses-Piedroux.

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

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

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

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

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

Ayant obtenu un permis d'urbanisme pour la démolition et la restauration du site du « Père Lejeune », Neufcour a, dès janvier 2018, entrepris la démolition d'une partie des vieux bâtiments. La rénovation du bâtiment de la conciergerie, qui était en très mauvais état, a quant à elle débuté en fin d'année 2018. Le but est de louer ce bâtiment.

5. LE SITE DE BERLOZ-ROSOUX

La construction de 9 maisons sur le terrain de 5.400 m² a commencé dès le printemps 2018. Ces travaux avancent selon les prévisions et la vente des maisons devrait débuter au début du second semestre 2019

6. AUTRES ACTIVITES DE LA SOCIETE

La collaboration avec les Constructions Electriques Schreder à Fernelmont visant à promouvoir l'aménagement du site de l'ancienne usine à Ans se poursuit.

2. Gestion des risques

Il a été constitué un groupe de travail comprenant 3 administrateurs et qui est chargé d'analyser les risques. Ce groupe s'est réuni une fois en 2018. Un point spécifique à la gestion des risques est programmé à chaque réunion du Conseil d'administration

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

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

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

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

En tant que gestionnaire de l'entreprise, le Conseil d'administration de Neufcour, épaulé en cela par les organismes spécialisés auquel il fait appel, s'est employé à prendre la mesure des risques auxquels il est confronté dans l'exercice de son activité. Dans cet esprit, le conseil s'était engagé, dès 2009, à suivre l'évaluation régulière de son patrimoine immobilier. Une expertise du patrimoine a été réalisée en août 2018 par la société Chatelain Xpert.

B. Description des risques

Ce chapitre reprend les risques susceptibles d'avoir une influence sur la valorisation de la société. Sont repris aussi les éléments mis en place pour diminuer ces risques.

1. Dégradation de la conjoncture économique

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

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

La chute des taux d'intérêt présents dans le secteur a un risque évident de création d'une bulle immobilière; l'emprunt, même à taux peu élevé, reste source de risques non négligeables.

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

2. Inadéquation des projets et règles d'urbanisme contraignantes

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

Dans ce contexte, il convient de prendre en compte, autant que faire se peut, l'évolution des règles liées à l'urbanisme. Celles-ci peuvent évoluer en cours de vie des projets, sous l'influence des autorités politiques et/ou administratives. La

stratégie poursuivie à cet égard par la société consiste à faire preuve d'énormément de souplesse et d'adapter les projets pour limiter au maximum l'impact qu'un changement de règles engendrerait.

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

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

3. Vieillesse et dégradation des immeubles

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

En conséquence, le risque n'est pas inexistant de voir le taux de location s'affaïsser et la perte des revenus qui en découlent fragiliser l'entreprise. Le taux d'occupation des bâtiments industriels risque une chute certaine, en raison de l'inadéquation de ces immeubles aux normes nouvelles des activités qui y sont exercées. Les frais élevés de remise en état et de maintenance de ces actifs ne peuvent s'envisager que dans une perspective à plus ou moins long terme. La société a donc décidé de mettre l'accent sur une maintenance réfléchie de son parc immobilier.

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

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

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

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 se situe au centre de la 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 éventuels.

3. Evénements postérieurs à la clôture et perspectives

Le permis d'urbanisation de l'éco-quartier Wérister à Romsée a été accordé à Neufcour le 03 janvier 2019. Après achèvement des travaux d'assainissement et de dépollution du site, à la fin du 1^{er} semestre 2019, les travaux d'infrastructure seront entamés. Ils devraient durer un peu plus d'un an.

En parallèle à la recherche de moyens de financement, des négociations commerciales sont entamées visant à vendre, rapidement, des parcelles du terrain de Wérister.

C'est un événement très important qui survient après une longue période d'études, et de travaux d'expertises préparatoires.

La construction des 9 maisons à Berloz-Rosoux se poursuit et devrait s'achever vers la fin du 1^{er} semestre 2019. La phase de vente de ces habitations débutera dès juillet 2019. Neufcour compte vendre 4 maisons en 2019.

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

La réalisation de l'éco-quartier sur le site du charbonnage de Wérister à Romsée-Fléron sera l'élément essentiel en 2019 et 2020.

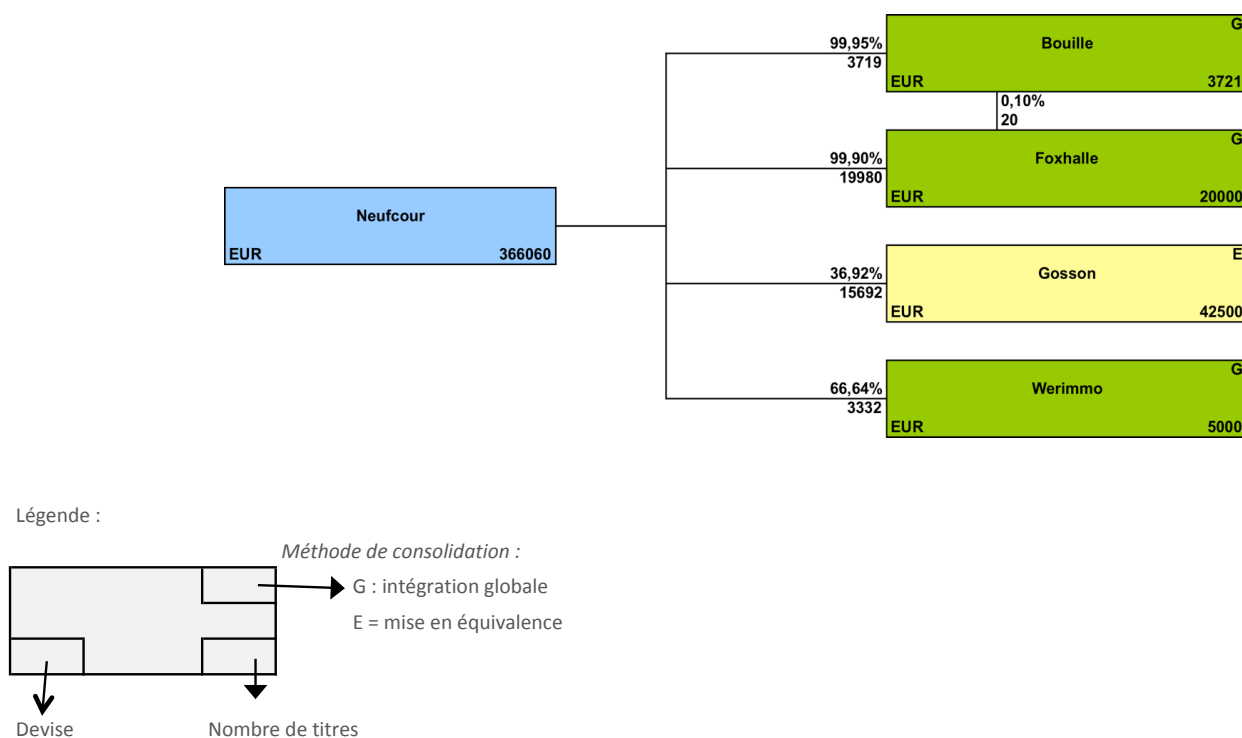
Le succès de ce projet influencera notablement les résultats de la société, étant donné l'importance de ce projet. L'objectif est la construction et la vente de 200 appartements sur 10 lots et de 114 logements individuels.

5. Recherche et développement

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

6. Succursales de la société

La Compagnie Financière de Neufcour SA n'a aucune succursale. Elle constitue cependant un groupe avec une série de sociétés dont voici l'organigramme au 31/12/2018:



7. Comptes statutaires selon les normes belges

7.1. BILAN

Le total du bilan augmente de 8 % passant de 8.355 K€ en 2017 à 9.002 K€ en 2018.

ACTIF

Les immobilisations corporelles croissent, passant de 2.541 K€ au 31/12/2017 à 2.619 K€ au 31/12/2018. La rénovation des halls industriels sur le site de Wérister à Romsée destinés à la location explique cette valorisation supérieure.

La diminution du poste « matériel roulant » est due aux amortissements.

Les immobilisations financières sont en légère hausse (2.946 K€ contre 2.924 K€ au 31/12/2017) parce que les intérêts dus par Wérimmo Luxembourg sont en hausse.

Les actifs circulants sont en forte hausse, puisqu'ils passent de 2.890 K€ au 31/12/2017 à 3.436 K€ au 31/12/2018 (+19 %).

En fait, la position « stocks » augmente parce que les constructions des 9 maisons à Berloz-Rosoux y sont valorisées, ainsi que la restauration de l'immeuble « Père Lejeune » à Chênée-Liège. Les stocks valorisés à 1.856 K€ au 31/12/2017 s'élèvent à 2.725 K€ au 31/12/2018.

Le poste « créances à un an au plus », qui s'élève à 582 K€, comprend principalement les dettes de la société Bouille vis-à-vis de Neufcour (499 K€ de solde des dividendes à verser).

Les valeurs disponibles sont en forte diminution puisqu'elles reviennent de 453,9 K€ à 126,3 K€ au 31/12/2018. Le financement des projets en cours (Berloz, Père Lejeune, ...) en est l'explication.

PASSIF

Les capitaux propres reviennent de 5.343 K€ au 31/12/2017 à 5.228 K€ au 31/12/2018, du fait de la perte de l'exercice à affecter de 114,9 K€.

La provision constituée pour faire face aux frais de dépollution du site du charbonnage de Wérister est en légère diminution, passant de 1.671 K€ à 1.589 K€ au 31/12/2018.

Les dettes sont en forte hausse. Si les dettes à plus d'un an décroissent du fait du remboursement de la dette à long terme constituée pour construire un hall industriel, les dettes à un an au plus augmentent fortement. C'est l'endettement vis-à-vis des organismes de crédit qui croît, parce que l'utilisation de la ligne de straight loan est maximale étant donné le programme de construction des 9 maisons en cours, de la rénovation des halls industriels à Romsée et de l'immeuble du « Père Lejeune » à Chênée.

Les dettes commerciales (191 K€) sont en légère hausse. C'est le poste des dettes vis-à-vis de fournisseurs qui est en cause.

Les dettes fiscales, les rémunérations et autres dettes sont stables.

COMPTE DE RESULTATS

Le chiffre d'affaires revient de 226,2 K€ en 2017 à 173,6 K€ en 2018.

Neufcour a vendu les infrastructures pour 3 terrains sur le site « Les 2 Tilleuls » à Xhendelesse-Herve. Un terrain, qui ne présentait aucun intérêt pour le projet, a été vendu à Berloz-Rosoux.

Le poste « autres produits d'exploitation » constitué principalement des revenus de locations, est en très légère hausse et s'élève à 342,5 K€.

Le total des ventes et des prestations revient de 566,8 K€ en 2017 à 516,2 K€ en 2018.

Les coûts des ventes et prestations décroissent aussi, passant de 685,7 K€ à 642,8 K€. Ils comprennent les approvisionnements pour la réalisation des projets et sont en décroissance, passant de 188,2 K€ à 116,9 K€.

En fait, si les achats proprement dit sont importants et s'élèvent à 986 K€, une grande part de ceux-ci glisse en stocks, tels les travaux de Berloz-Rosoux.

Les services et biens divers augmentent de 28 %, passant de 236,6 K€ en 2017 à 303,3 K€ en 2018. Cette hausse est principalement due à la prise en charge des dépenses de dépollution (81,7 K€). Cette dépense est annulée par le poste « charges d'exploitation non récurrentes » (81,7 K€) parce qu'elle a déjà été prise en charges lors de la création de la provision pour risques et charges.

Les rémunérations sont stables à 92,4 K€.

Les amortissements augmentent, passant de 89,3 K€ à 123,7 K€. Les travaux de maintenance des halls, qui ont accrus le poste « immobilisés », expliquent l'accroissement des amortissements.

Neufcour a acté en réduction de valeur la somme de 4.900 €, suite au défaut de paiement d'un locataire.

Les autres charges d'exploitation (TVA non déductibles, précomptes immobiliers, ...) s'élèvent à 83,3 K€ et sont en hausse de 5 K€.

La perte d'exploitation passe de 118,8 K€ en 2017 à 126,6 K€ en 2018.

Les produits financiers, qui s'élevaient à 346 K€ en 2017 du fait de l'attribution d'un dividende de la SA Bouille, reviennent à 42,4 K€ en 2018.

Les charges financières sont de 30,4 K€.

La perte de l'exercice 2018 s'élève à 114,9 K€, le bénéfice était de 204,4 K€ en 2017.

7.2. JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DES REGLES DE CONTINUITE

Le bilan présente une perte reportée d'un montant de 1.089 K€ au 31 décembre 2018, la perte reportée était de 975 K€ au 31 décembre 2017.

Conformément à l'article 96, 6° du C. Soc., le conseil d'administration justifie comme suit l'application des règles comptables de continuité : malgré cette perte reportée, les fonds propres restent largement positifs, ils s'élèvent à 5.228 K€.

La continuité de la société devrait pouvoir être assurée grâce à la vente future des lotissements. Il n'y a donc pas de raison de modifier l'application des règles comptables de continuité.

7.3. INFORMATIONS DIVERSES

L'audit des comptes sociaux et consolidés est assuré par la SCRL RSM Réviseurs d'Entreprises, dont les bureaux sont situés à 1932 Zaventem, Lozenberg 22 b2, représentée par Monsieur Bernard de Grand Ry (IRE n° A01051) et Monsieur Jean-François Nobels (IRE n° A1360).

En 2018, la rémunération du mandat du commissaire s'est élevée à 14.992 € (HTVA) pour les missions d'audit, comme prévu par l'assemblée générale. Aucune rémunération pour des missions autres n'a été payée au commissaire.

7.4. UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS

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

8. Comité d'audit

La composition du comité d'audit est restée inchangée en 2018. Lors de chacune des 6 séances du Conseil d'administration, une communication relative aux sujets abordés par le Comité d'Audit a été examinée

Le comité atteste la conformité des procédures d'audit avec les règles usuelles en matière d'audit. Dans ce rapport figure, comme la loi l'exige, l'attestation d'indépendance du commissaire, la SCRL RSM Réviseurs d'Entreprises. Les travaux d'audit se poursuivront tout au long de l'année 2019 dans le même état d'esprit.

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

La loi du 6 avril 2010, exécutée notamment par l'arrêté royal du 6 juin 2010, a rendu obligatoire l'élaboration d'une déclaration de gouvernement d'entreprise. Neufcour fait référence au Code belge de gouvernance de d'entreprise 2009, lequel peut être consulté gratuitement par téléchargement à l'adresse web : <http://www.corporategovernancecommittee.be/fr/propos-du-code-2009/code-belge-de-gouvernance-dentreprise-2009>.

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

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

10. Rapport de rémunération

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

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

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

La procédure est la suivante :

- le Conseil d'Administration propose le montant des rémunérations de tous les administrateurs. Actuellement, ces rémunérations sont de 5.000 €/an.
- Chaque administrateur perçoit la rémunération de base, indépendamment de sa participation ou non aux réunions du conseil. Les administrateurs sont, sauf exception, présents à toutes les réunions du conseil.
- L'administrateur-délégué perçoit une rémunération de 40.000 €/an. Elle comprend la rémunération pour son rôle exécutif et inclut le montant accordé à chaque administrateur.
- Le président du Conseil d'administration perçoit une rémunération de 3.000 €/an en plus de la rémunération de base d'administrateur et d'administrateur délégué.

Ces montants ont été décidés lors de l'assemblée générale de 2007, sont ratifiés chaque année par celle-ci lors de l'approbation des comptes et n'ont plus varié depuis lors. Ils s'entendent hors TVA.

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

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

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

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

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

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

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

Structure de l'actionnariat

D'après les déclarations de transparence reçues, la situation de l'actionnariat au **31 décembre 2018** est la suivante :

	Nombre d'actions	% d'actions	% droits de vote
Soter SA *	27.571	7,53 %	7,53 %
Biochar SA	36.908	10,08 %	10,08 %
Charbonnages de Gosson-Kessales SA en liquidation	36.531	9,98 %	9,98 %
Noël Dessard	24.399	6,67 %	6,67 %
Indivision René Dessard	12.572	3,43 %	3,43 %
Société Civile des Sarts	5.000	1,37 %	1,37 %
Marie Evrard	20.551	5,61 %	5,61 %
Rhode Invest SA	50.020	13,66 %	13,66 %
Autres	149.698	40,90 %	40,90 %
		99,23 %	84,20 %
Bouille SA	2.810	0,77 %	0
Total	366.060	100 %	

* société déclarée en faillite le 13 février 2017

Le rapport de gestion et la déclaration de gouvernance d'entreprise ont été établis par le Conseil d'administration le 09 avril 2019.

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